

**ZARZĄDZENIE NR 331/2025  
BURMISTRZA DZIERŻONIOWA**

z dnia 3 lipca 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Programu mieszkaniowego dla Dzierżoniowa na lata  
2025-2028**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), zarządza się co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Program mieszkaniowy dla Dzierżoniowa na lata 2025-2028, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury Urzędu Miasta w Dzierżoniowie.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 3 lipca 2025 r.

Burmistrz

Dariusz Kucharski

## **Program mieszkaniowy dla Dzierżoniowa na lata 2025-2028**

### **Spis treści**

- 1. WSTĘP**
- 2. DZIERŻONIÓW - DANE STATYSTYCZNE**
- 3. STRUKTURA MIESZKAŃ NA TERENIE MIASTA**
- 4. MIESZKANIA KOMUNALNE**
  - 4.1. Zasady uzyskania lokalu**
  - 4.2. Stan techniczny, remonty**
  - 4.3. Czynsze**
  - 4.4. Inne działania**
  - 4.5. Mieszkania komunalne – plan działań**
- 5. ZASÓB DZIERŻONIOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**
  - 5.1. Zasady uzyskania lokalu w DTBS**
  - 5.2. DTBS - Zamierzenia inwestycyjne**
- 6. ZASÓB SPÓŁDZIELCZY**
  - 6.1. Mieszkania spółdzielcze – plan działań**
- 7. ZASÓB PRYWATNY**
  - 7.1. Stan zasobu prywatnego**
  - 7.2. Zasób prywatny – plan działań**
- 8. MIESZKANIA DLA POTRZEBUJĄCYCH WSPARCIA ZE STRONY OPS**
  - 8.1. Zasoby mieszkaniowe OPS**
  - 8.2. Mieszkania OPS – plan działań**
- 9. PODSUMOWANIE**
  - 9.1. Możliwości otrzymania lokalu w zależności od dochodu mieszkańca**
  - 9.2. Działania operacyjne na lata 2025-2028**
  - 9.3. Monitoring**

## 1. WSTĘP

Mieszkanie jest zarówno dobrem społecznym, jak i dobrem rynkowym. Dostępność zasobów mieszkaniowych bezpośrednio oddziałuje na jakość życia i zaspokaja podstawowe potrzeby człowieka - potrzebę schronienia, poczucia bezpieczeństwa, wolności i godności osobistej. Odpowiednie zasoby lokalowe mogą być bardzo skutecznym narzędziem prowadzenia polityki prodemograficznej i prorodzinnej, pozyskiwania i zatrzymania w danym miejscu kapitału ludzkiego i wspierania lokalnego rynku pracy. Polityka mieszkaniowa ma zatem kluczowe znaczenie w kontekście zmian demograficznych i wyzwań zrównoważonego rozwoju miasta.

Programy państwowe oferują rozwiązania odpowiadające na potrzeby Polaków, począwszy od wspierania mieszkalnictwa komunalnego, po propozycję budownictwa społecznego - mieszkań na tani wynajem oraz budownictwa własnościowego. Jednak oprócz polityki mieszkaniowej państwa, istotne są polityki mieszkaniowe samorządów, które mają lepsze rozeznanie w potrzebach i funkcjonowaniu swoich gmin. Jednym z kluczowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, w tym zapewnienia oferty dla osób o różnych poziomach dochodów. Działania samorządów są więc ukierunkowane na świadczenie pomocy mieszkaniowej dla wszystkich mieszkańców wraz z długofalowym rozwojem mieszkalnictwa na terenie gminy. Istotna jest przy tym właściwa ocena lokalnej sytuacji mieszkaniowej i wdrażanie instrumentów wsparcia dostosowanych do potrzeb i pojawiających się trudności.

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

Pierwszy Program Mieszkaniowy dla Dzierżoniowa został uchwalony 27 stycznia 2020 r. i obejmował lata 2020-2024. Ujmował on zagadnienia skierowane przede wszystkim na rozwój budownictwa na wynajem, zapewnienie schronienia najuboższym i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. W oparciu o ocenę założeń i realizacji powyższego programu oraz analizę obecnych potrzeb mieszkalnictwa, sformułowane zostały rekomendacje na najbliższe lata dla naszego samorządu lokalnego. Celem nowego programu, przedstawionego w niniejszym dokumencie, jest więc określenie kierunków działania Dzierżoniowa w tworzeniu warunków dla rozwoju mieszkalnictwa na kolejny okres – lata 2025-2028.

## 2. DZIERŻONIÓW - DANE STATYSTYCZNE

Dzierżoniów jest miastem powiatowym i jego areał stanowi 4,19% powierzchni powiatu. Sąsiaduje z gminami Bielawa, Pieszyce oraz gminą wiejską Dzierżoniów. Liczba mieszkańców, wg GUS, wynosi 30 443.

Dzierżoniów, podobnie jak wiele średnich miast w Polsce, doświadcza spadku liczby mieszkańców. W konsekwencji obserwuje się:

- niski przyrost naturalny,
- starzenie się populacji (wzrost odsetka osób w wieku poprodukcyjnym),
- odpływ młodych ludzi (młode rodziny i absolwenci często wybierają większe miasta w poszukiwaniu lepszych perspektyw zawodowych i mieszkaniowych).

Zgodnie z danymi na 31.12.2023 r. 56,0% mieszkańców Dzierżoniowa jest w wieku produkcyjnym, 14,7% w wieku przedprodukcyjnym, a 29,4% w wieku poprodukcyjnym.

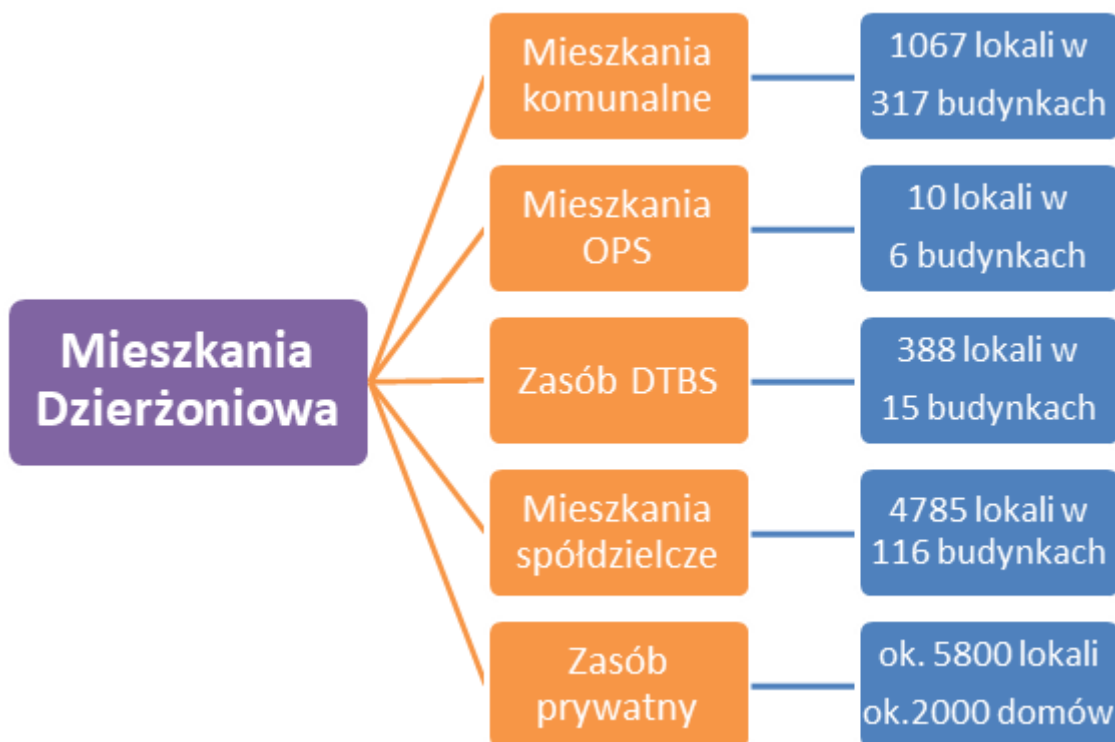
### 3. STRUKTURA MIESZKAŃ NA TERENIE MIASTA

Analiza zasobów mieszkaniowych Dzierżoniowa wskazuje na:

- **Zróżnicowaną strukturę własnościową** wyrażoną obecnością mieszkań komunalnych, spółdzielczych, prywatnych oraz zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS).
- **Zróżnicowany stan techniczny budynków.** Część zasobów, zwłaszcza budynki starsze, wymaga remontów i modernizacji.

Zasoby mieszkaniowe Dzierżoniowa dzielą się na pięć grup, według właścicieli (Rys. 1). Poniżej omówiono specyfikę i plany działań w zakresie mieszkalnictwa w zależności od struktury właścicielskiej.

Ryc. 1. Struktura mieszkalnictwa na terenie Dzierżoniowa



### 4. MIESZKANIA KOMUNALNE

Komunalne lokale mieszkalne są przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, nie posiadających własnego lokalu. Prawo do zamieszkania w lokalach gminnych mogą otrzymać osoby spełniające kryteria określone w prawie miejscowym, na podstawie umowy.

Wśród komunalnych lokali mieszkalnych wydziela się grupę lokali o obniżonym standardzie, zwane lokalami z **najmem socjalnym**. Kryteria wyróżniające te lokale to wyposażenie, wysokość dochodu przyszłego najemcy i okres obowiązywania umowy. Oba typy lokali komunalnych posiadają swoją

specyfikę, wymienioną poniżej.

#### **Zalety:**

- **Lokal z najmem socjalnym:** możliwość uzyskania mieszkania nawet przy bardzo trudnej sytuacji życiowej i niskich dochodach, niski czynsz.
- **Lokal komunalny:** wyższy standard mieszkań, stabilność najmu i możliwość długoterminowego użytkowania.

#### **Wady:**

- **Lokal z najmem socjalnym:** niższy standard techniczny oraz czasowy charakter najmu.
- **Lokal komunalny:** wyższe wymagania dochodowe sprawiają, że nie każdy może skorzystać z tej formy pomocy.

Gmina posiada ponadto zasób tzw. tymczasowych pomieszczeń. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego i orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

#### **4.1. Zasady uzyskania lokalu**

Gmina Miejska Dzierżoniów jest właścicielem 1067 lokali mieszkalnych mieszczących się w 68 budynkach komunalnych (391 mieszkań) i 249 budynkach wspólnot mieszkaniowych (676 mieszkań). Zgodnie z deklaracjami o wywozie śmieci na 28.02.2025r. w lokalach tych zamieszkuje 2081 mieszkańców.

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

W zakresie sposobu przyznawania lokali, nasza gmina ustanowiła regulacje w „Uchwale Rady Miejskiej Dzierżoniowa NR XVII/148/20 z dnia 6 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów”. Dlatego każdy wniosek o uzyskanie lokalu jest analizowany pod kątem przyjętych zasad.

Organem opiniodawczym Burmistrza w sprawach mieszkaniowych jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa (SKM). Co roku do SKM wpływa ok. 100 wniosków o przyznanie lokalu gminnego. W wyniku prac Komisji tworzona jest lista osób/rodzin, którym przysługuje prawo do najmu komunalnego lokalu mieszkalnego (lokale z najmem socjalnym, lokale mieszkalne i do remontu we własnym zakresie). Zazwyczaj jest to około 30 osób, bowiem znaczna liczba ubiegających się o lokal gminny nie spełniała kryteriów dochodowych i majątkowych.

Dochody osób ubiegających się o lokal gminny

1) Dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury\*,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury.

2) Dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, wynosi:

- a) nie mniej niż 100% i nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie mniej niż 75% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3) Dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy – udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego wynosi:

a) nie mniej niż 200% i nie więcej niż 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) nie mniej niż 150% i nie więcej niż 200% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa wieloosobowego.

\*Od 1 marca 2025 r. najniższa emerytura i renta wynosi 1878,91 zł brutto.

#### **4.2. Stan techniczny, remonty**

Miasto dysponuje w większości domami budowanymi przed II wojną światową lub tuż po niej, zanim zaczęto budować technologią wielkopłytkową. Stan techniczny i bezpieczeństwo eksploatacji tych budynków jest poprawiany poprzez prowadzenie długofalowej, racjonalnej polityki remontowej. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz lub nakazów organów zewnętrznych. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości jest w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku. W dalszej kolejności podejmowane są działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków). Budynki są także doposażane w brakującą infrastrukturę techniczną. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.

Poprawa stanu technicznego nieruchomości komunalnych następuje poprzez realizację rocznych planów remontowych oraz prac wykonywanych w trybie awaryjnym. Remonty bieżące lokali i budynków komunalnych dotyczą m.in. prac ogólnobudowlanych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wykonania wentylacji, odgrzybiania, wymiany instalacji gazowej, sanitarnej, elektrycznej, zmiany sposobu ogrzewania, montażu wyłączników przeciwpożarowych.

#### **4.3. Czysze**

W 2024 r. stawka bazowa czynszu wynosiła 10,73 zł/m<sup>2</sup>, a za lokal w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe – 1,90 zł/m<sup>2</sup>. W stosunku do stawki bazowej stosuje się zniżki zależne od stanu technicznego i wyposażenia lokalu. W efekcie wysokość stawki czynszu z tytułu najmu kształtowała się od 4,83 zł do 10,73 zł, średnio 8,58 zł (Tab. 1). Dla nowo wybudowanego mieszkaniowego zasobu gminy znajdującego się przy ul. B. Prusa 11a,b i 15a,b w Dzierżonowie (48 mieszkań) powstałego w drugim półroczu 2024 r. ustalono stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości 13,00 zł.

Od 1.01.2025r., po wprowadzeniu 10% podwyżki, stawki kształtują się następująco: bazowa stawka czynszu wynosi 11,80 zł/m<sup>2</sup> (stawki czynszu z tytułu najmu kształtują się od 5,31 zł do 11,80 zł, średnio 9,44 zł), a za lokal w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe – 2,09 zł/m<sup>2</sup> i za zasób przy ul. B. Prusa 11a,b i 15a,b - 14,30 zł/ m<sup>2</sup>.

Tab. 1. Stawki czynszu w lokalach gminnych w latach 2024 i 2025 w zależności od typu lokalu.

Lokal	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	
	2024	2025
Lokal komunalny	10,73 (4,83-10,73 w zal. od obniżek)	11,80 (5,31-11,80 w zal. od obniżek)
Lokal z najmem socjalnym	1,90	2,09
Pomieszczenia tymczasowe	1,90	2,09
Lokal komunalny przy ul. Prusa 11a,b i 15a,b	13,00	14,30

#### 4.4. Inne działania

W stosunku do najemców lokali mieszkalnych osiągających niskie dochody istnieje możliwość obniżenia stawki czynszu.

Ponadto, w stosunku do osób znajdującym się w przejściowo trudnej sytuacji finansowej istnieje możliwość rozłożenia na raty zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne.

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

Zgodnie z zasadami Regulaminu wykonywania remontów gminnych lokali, modernizacje i remonty mogą być przeprowadzane przez lokatorów we własnym zakresie, w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

#### 4.5. Mieszkania komunalne – plan działań

Warunki mieszkaniowe ulegają znacznej poprawie, jednak nadal nie są w pełni zadowalające i wciąż muszą być podejmowane konkretne działania naprawcze. Będą one skierowane na:

1. Dalszy rozwój budownictwa komunalnego – w miarę możliwości budowa nowych budynków komunalnych w ramach programów rządowych i dopłat do budownictwa mieszkaniowego.

Uzyskiwanie nowych lokali pozwoli na zamiany mieszkań dostosowanych do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców. Lokale będą przeznaczane w pierwszej kolejności na lokale zamienne dla osób wymagających wsparcia: mieszkających w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny, niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb oraz dla rodzin, których warunki mieszkaniowe nie są dostosowane do liczby osób.

2. Modernizacje i remonty budynków i lokali mieszkalnych z budżetu miasta oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych

- remonty wg planów remontowych
- pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowych na adaptacje na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje
- wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.
- przegląd pustostanów w budynkach o dobrym stanie technicznym i ich przeznaczanie do remontu

- remonty posiadanych zasobów przy udziale najemców, przy częściowej refundacji kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

3. Rezygnacja i wstrzymanie inwestycji i remontów w budynkach, których zużycie techniczne jest równe lub większe niż 75% i tych, na które mogą mieć wpływ czynniki środowiskowe, np. powódzie.

4. Wyłączenia z eksploatacji lokali o złym stanie technicznym, zużytych funkcjonalnie i środowiskowo.

5. Większe zaangażowanie lokatorów w utrzymanie lokali, poprzez propagowanie programów skierowanych do nich, zwłaszcza wymiana alternatywnych źródeł ciepła. W celu zachęty, oprócz programów rządowych, wprowadzanie ulg i zwolnień w opłatach czynszowych.

## 5. ZASÓB DZIERŻONIOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (DTBS) jest spółką z większościowym pakietem udziałów gminy miejskiej Dzierżoniów. W roku 2020 Spółka powiększyła się o udziały gminy Strzelin, a w roku 2021 do Spółki przystąpiła również gmina Pieszce. Przedmiotem działania jest budowanie budynków mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

DTBS na terenie Dzierżoniowa posiada 15 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 388 lokali mieszkalnych. Wykaz tych zasobów przedstawia Tabela 2. Pod koniec 2025 roku przewiduje się oddanie piątego budynku przy ul. Sowiogórskiej 10, z 32 mieszkaniami.

Tab. 2. Wykaz budynków i liczba lokali mieszkalnych w zasobach DTBS (stan na marzec 2025).

Lokalizacja	Numer budynku	Liczba lokali
Osiedle Różane	50	39
Osiedle Różane	51	44
Osiedle Różane	52	36
Osiedle Różane	53	36
ul. M. Kopernika	25AB	19
ul. M. Kopernika	25CD	24
ul. M. Kopernika	25EF	24
ul. H. Sienkiewicza	10AB	24
ul. Nowowiejska	100	8
ul. Nowowiejska	102	8
ul. Ząbkowicka	31	4
ul. Sowiogórska	2	32
ul. Sowiogórska	4	32
ul. Sowiogórska	6	31
ul. Sowiogórska	8	27
<b>Razem</b>		<b>388</b>

Działalność inwestycyjna DTBS jest finansowana przy udziale kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, własnych środków (na które składają się działki budowlane wraz z uzbrojeniem oraz środki obrotowe), partycypacji zwrotnej wpłacanej przez najemców, dotacji z budżetu gminy lub środków własnych, grantu z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, grantu z Funduszu Dopłat.

Ze względu na specyfikę systemu TBS, który adresuje swoją ofertę do najemców o średnich

dochodach, utrzymanie poziomu czynszów na wysokości gwarantującej spłatę zobowiązań kredytowych i bieżące utrzymanie zasobu wraz z remontami, pozwala na utrzymywanie zadowalającego stanu technicznego budynków.

Na chwilę obecną (marzec 2025) czynsz w zasobach DTBS wynosi od 16,90 do 32,90 zł/m<sup>2</sup>, a stawki różnią się w zależności od lokalizacji powiązanej ze standardem lokali (Tab. 3).

Tab. 3. Stawki czynszu w lokalach DTBS w roku 2025 w zależności od lokalizacji.

Lokal	Stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> ]
ul. Sowiogórska 4	18,40
ul. Sowiogórska 6 (lokale z dojściem do własności)	32,90
Pozostałe zasoby DTBS	16,90

### 5.1. Zasady uzyskania lokalu w DTBS

Osoby ubiegające się o mieszkanie w zasobach DTBS muszą spełniać określone warunki:

- nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy, w której ubiegają się o mieszkanie,
- w przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków z KPO nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie RP,
- muszą posiadać stałe udokumentowane źródło dochodu, które mieści się w określonych progach dochodowych.

Tab. 4. Dolny i górny poziom miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego brutto.

Liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania	Kwota dochodu gospodarstwa domowego [zł za miesiąc]	
	Minimalna	Maksymalna
1	3 272,69	7 785,25
2	4 909,03	10 899,34
3	7 363,55	15 051,48
4	9 818,06	17 646,56
5	12 272,58	21 279,67

Tab. 5. Kwoty partycypacji w zależności od powierzchni mieszkania

Rodzaj mieszkania	Powierzchnia mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik wojewody [zł za 1m <sup>2</sup> ]	Wielkość partycypacji [%]	Kwota partycypacji [zł]
1 – pokojowe	32			39 854
2 – pokojowe	44	8 303	15	54 800
2 – pokojowe	52			64 763
3 – pokojowe	65			80 954

Dla prostego przeliczenia partycypacja wynosi około 1 200 zł za 1m<sup>2</sup>.

Obecnie na liście oczekujących na mieszkanie w DTBS pozostaje ponad 200 rodzin, co pokazuje skalę zainteresowania wynajmem lokali na dłuższy czas, bez posiadania własnościowych lokali.

Aktualnie DTBS posiada także ponad 240 ankiet osób zainteresowanych mieszkaniem na wynajem w Dzierżoniowie. Po przeprowadzeniu przez Spółkę stosownych analiz oszacowano, że suma niezbędnych do realizacji mieszkań w systemie TBS w najbliższym czasie oscylowałaby na poziomie 55 - 65 mieszkań rocznie.

## **5.2. DTBS - Zamierzenia inwestycyjne**

- 1) W 2025 roku zakończona zostanie realizacja mikro-osiedla przy ul. Sowiogórskiej wraz z wewnętrznym terenem rekreacyjnym. Docelowo w tym miejscu powstaną pięć budynków o łącznej liczbie 152 mieszkań. Projekt ostatniego budynku nr 10 przewiduje budowę nowej siedziby Spółki na parterze tego budynku.
- 2) Spółka zakupiła teren pod realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego w zabudowie parterowej, gdzie powstaną 23 segmenty z mieszkaniami dwupoziomowymi. Każde z nich będzie miało ogródek przydomowy i indywidualne miejsce postojowe na podjeździe. Będą to mieszkania na wynajem długoterminowy, realizowane w oparciu o kredyt preferencyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego oraz Fundusz Dopłat i KPO. Kluczem do powodzenia tej inwestycji będzie pozyskanie odpowiednich środków z partycypacji, które w części pozwolą spłacić zaciągnięty na ten cel kredyt w Banku Spółdzielczym w Dzierżoniowie. Lokalizacja na terenie sąsiadującym z mikro-osiedlem przy ul. Sowiogórskiej umożliwia wykorzystanie infrastruktury w postaci drogi dojazdowej i głównych kolektorów wodnokanalizacyjnych.
- 3) Spółka pozyskała w drodze aportu rzeczowego od Gminy Miejskiej Dzierżoniów grunt przy ul. Pocztowej pod realizację budynku senioralnego, przy wykorzystaniu grantu na realizację tego typu zabudowy. Realizacja w latach 2025-2026.
- 4) W sferze zainteresowań Spółki znajduje się również teren przy ul. Brzegowej w Dzierżoniowie, gdzie możliwe będzie zrealizowanie kilku budynków z mieszkaniami adresowanymi głównie do przedsiębiorstw działających w strefie ekonomicznej, z przeznaczeniem na mieszkania służbowe - w pełni wyposażone i nie wymagające żadnych dodatkowych nakładów przez najemców.
- 5) Realizacja programu mieszkania dla młodych - „Pierwsze Mieszkanie”.

## **6. ZASÓB SPÓŁDZIELCZY**

Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą na os. Jasnym 20 w Dzierżoniowie zarządza i administruje 116 budynkami w Dzierżoniowie, w których znajduje się 4785 mieszkań (Tab. 6). Stan techniczny zasobu spółdzielczego określa się jako dobry i bardzo dobry.

Tab. 6. Wykaz budynków i liczba lokali mieszkalnych w zasobach DTBS (stan na marzec 2025).

<b>Lokalizacja</b>	<b>liczba budynków</b>	<b>Liczba lokali</b>
Osiedle Różane	39	1531
Osiedle Jasne	19	1099
Osiedle Błękitne	17	959
Osiedle Tęczowe	25	833
Osiedle Kolorowe	2	80
Osiedle Żłote	2	48
ul. Gen. Andersa	8	120
ul. Brzegowa	3	54
ul. 11 Listopada	1	18
ul. J. Korczaka	1	43
<b>Razem</b>	<b>116</b>	<b>4785</b>

### 6.1. Mieszkania spółdzielcze – plan działań

- Do sierpnia 2025 roku przy ul. Korczaka powstanie drugi nowoczesny budynek wielorodzinny z 43 mieszkaniami, o powierzchni od 30,70 m<sup>2</sup> do 78m<sup>2</sup>.
- Modernizacja istniejących zasobów.

## 7. ZASÓB PRYWATNY

### 7.1. Stan zasobu prywatnego

Funkcjonujący sektor mieszkalnictwa prywatnego obejmuje domy jednorodzinne, a także budownictwo wielorodzinne. Budownictwo indywidualne (ok. 2000 domów) zlokalizowane jest głównie na osiedlach domów jednorodzinnych. Około 5800 własnościowych lokali mieszkalnych tworzy wspólnoty mieszkaniowe. Część mieszkań jest użytkowana przez ich właścicieli, równocześnie bardzo popularna obecnie jest także oferta najmu na rynku prywatnym. Ponadto, w Dzierżoniowie jest kilkanaście budynków prywatnych w całości przeznaczonych pod wynajem.

Warto zaznaczyć, że dążenie do własności jest w polskim społeczeństwie dosyć silnie zakorzenione, dlatego lokalna polityka mieszkaniowa powinna sprzyjać aktywizowaniu kapitałów prywatnych na potrzeby rynku mieszkaniowego. Prywatne budownictwo przeznaczone jest na sprzedaż lub własny użytek.

### 7.2. Zasób prywatny – plan działań

W ostatnich latach widać w Dzierżoniowie ożywienie rynku budownictwa prywatnego dotyczącego zarówno budynków jedno-, jak i wielorodzinnych. Rolą miasta w tym przypadku są zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiające rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym wydzielanie działek gminnych pod tego typu budownictwo.

### Plany dotyczące budynków jednorodzinnych

W związku z dużym zainteresowaniem zakupem działek pod budownictwo mieszkaniowe, gmina przygotowała kolejne działki przewidziane do sprzedaży pod budownictwo jednorodzinne. Szacuje się, że na działkach tych łącznie będzie możliwość pobudowania 15-30 budynków jednorodzinnych

rocznie. Oprócz inwestorów – osób fizycznych – w budownictwo jednorodzinne coraz mocniej angażują się też deweloperzy. Każdego roku w Dzierżoniowie budowanych jest około 20 nowych domków jednorodzinnych.

W latach funkcjonowania Programu (2025-2028) miasto wytypowało do sprzedaży 39 działek w następujących lokalizacjach:

- ul. Armii Krajowej – 3 działki
- ul. Widokowa – 11 działek
- ul. Przedwiośnie - 25 działek.

### **Plany dotyczące budynków wielorodzinnych**

Dzierżoniów posiada prężnie działające towarzystwo budownictwa społecznego oraz aktywny rynek deweloperski, które wspólnie dostarczają nowych mieszkań. Według uzyskanych warunków zabudowy w najbliższych latach istnieje możliwość pobudowania następujących budynków wielorodzinnych:

- ul. Brzegowa 107 - dwa budynki (33 i 34 mieszkania)
- ul. Żeromskiego - trzy budynki (39, 42, 39 mieszkań)
- ul. Nowowiejska 1 – dwa budynki (42 mieszkania)
- ul. Lawendowa - trzy budynki (59,54, 41 mieszkania w realizacji).

## **8. MIESZKANIA DLA POTRZEBUJĄCYCH WSPARCIA ZE STRONY OPS**

### **8.1. Zasoby mieszkaniowe OPS**

Ośrodek Pomocy Społecznej (OPS) zarządza mieszkaniami oferując wsparcie dla osób w trudnej sytuacji życiowej. OPS dysponuje 10 lokalami wykorzystywanymi w kilku formach wymienionych poniżej. Lokale te są przyznawane rotacyjnie.

Ośrodek Pomocy Społecznej w Dzierżoniowie w swoich zasobach posiada:

- 3 mieszkania wspomagane "Za życiem",
- 3 mieszkania treningowe, z możliwością przekształcenia na lokale interwencyjne,
- 3 mieszkania aktywizujące,
- 1 mieszkanie interwencyjne.

#### **Mieszkania treningowe i wspomagane**

- „za życiem” dla osób z niepełnosprawnościami z orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, w odniesieniu do których orzeczono chorobę psychiczną, upośledzenie umysłowe, całościowe zaburzenia rozwojowe lub epilepsję oraz dla niewidomych,  
- dla osób pełnoletnich, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osób z zaburzeniami psychicznymi, osób bezdomnych, osób opuszczających pieczę zastępczą.

**Mieszkania interwencyjne (kryzysowe)** – przeznaczone dla osób w sytuacjach losowych w formie interwencyjnej, np. po klęskach żywiołowych, przemoc, zdarzeń losowych itp.

**Mieszkania aktywizujące** – mieszkania z przeznaczeniem na cele aktywizacyjne osób w kryzysie bezdomności.

Ogólnym celem przyznawania lokali oraz sprawowania bieżącej opieki nad mieszkańcami i mieszkańcami jest powiązanie procesu wychodzenia z problemów i uniezależnienia się od pomocy społecznej.

Mieszkania aktywizujące są udostępniane czasowo, a w tym czasie osoby w nich zamieszkujące korzystają ze wsparcia OPS, aby ostatecznie po wyjściu z trudności usamodzielnić się czy np. otrzymać lokal gminny.

Osoby objęte wsparciem OPS podejmują działania aktywizujące w społeczeństwie, poprawy zdrowia, terapii uzależnień oraz integracji społecznej.

Utrzymanie bazy lokalowej będącej w zasobie OPS ma znaczący wpływ także na zmniejszenie ryzyka ewentualnego wystąpienia kryzysu społecznego i mieszkaniowego, dlatego należy dalej tę bazę wzmacniać, zwłaszcza zasób przeznaczony na mieszkania wspomagane lub treningowe.

## **8.2. Mieszkania OPS – plan działań**

1) Utworzenie w ramach posiadanego zasobu trzech mieszkań, które w zależności od bieżących potrzeb będą mogły funkcjonować jako mieszkania wspomagane lub treningowe.

2) Utworzenie Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego celem stworzenia niezależnego życia i funkcjonowania dorosłym osobom niepełnosprawnym, z orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub orzeczeniem traktowanym na równi z orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Na utworzenie Centrum możliwe jest pozyskanie środków w ramach Programu resortowego Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej "Centra opiekuńczo-mieszkalne".

3) Kontynuowanie prowadzenia ogrzewalni dla bezdomnych położonej w użyczonej przez miasto nieruchomości lokalowej w Dzierżoniowie przy ul. Nowowiejskiej 91.

Aktualnie posiadane przez OPS mieszkania zabezpieczają bieżące potrzeby klientów oraz umożliwiają realizację zadań Ośrodka. Uwzględniając powiększenie zasobu w 2025 roku o kolejny lokal, dostępna baza lokalowa będzie wystarczająca w perspektywie najbliższych 5 lat. Dzięki temu OPS będzie mógł nadal skutecznie realizować swoje zadania bez konieczności dalszego zwiększania zasobów mieszkaniowych w tym okresie. Przewiduje się, że w 2026 roku we wszystkich mieszkaniach zamieszkiwać będzie 7-9 osób.

## **9. PODSUMOWANIE**

Zaprezentowany „Program mieszkaniowy na lata 2025-2028” stanowi kompleksową strategię poprawy sytuacji mieszkaniowej w Dzierżoniowie. Dzięki wdrożonym działaniom miasto stanie się atrakcyjniejsze dla mieszkańców, a oferta mieszkaniowa będzie bardziej dostępna i dostosowana do ich potrzeb.

### **9.1. Możliwości otrzymania lokalu w zależności od dochodu mieszkańca**

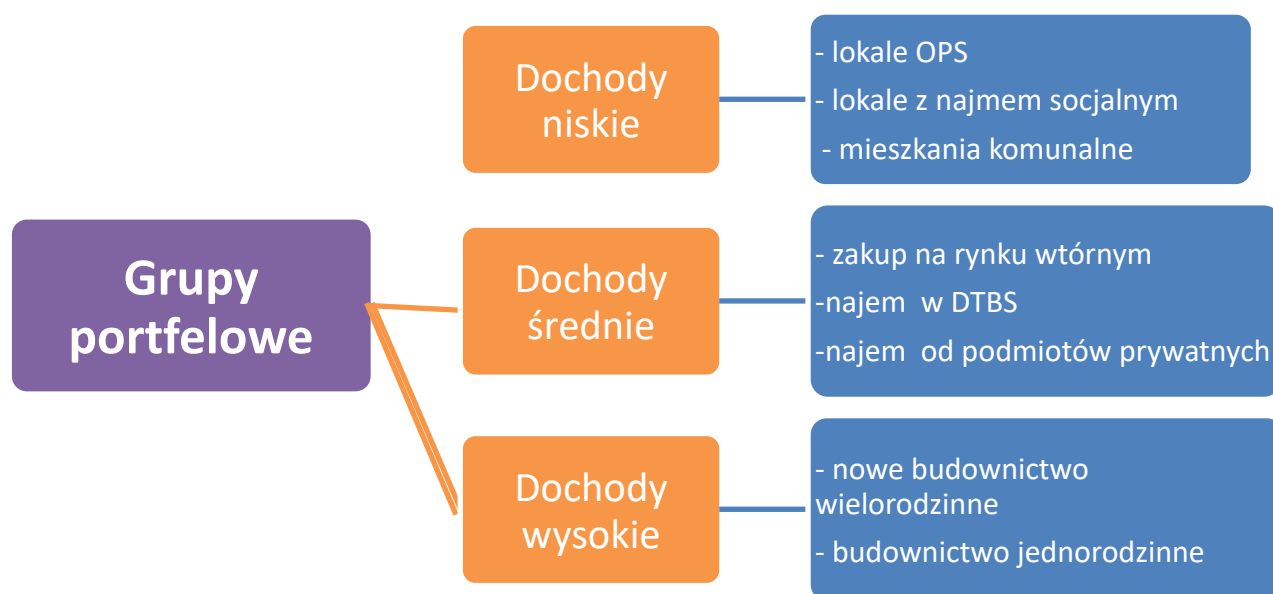
Budownictwo mieszkaniowe musi być ukierunkowane na określonego odbiorcę. Oferta miasta musi więc odpowiadać zróżnicowanym potrzebom mieszkańców oraz uwzględniać ich poziom dochodów. Jak wiadomo, zasadniczym uwarunkowaniem mającym wpływ na stan sytuacji

mieszkańczej jest poziom dochodów gospodarstw domowych, które decydują o efektywnym popycie na mieszkania lub domy. Dzierżoniów posiada ofertę mieszkaniową uwzględniającą potrzeby osób różniących się zamożnością – od najuboższych, poprzez tych o średnich dochodach, aż po ludzi zamożnych. Mieszkańcy o najniższych dochodach będą oczekiwali tanich mieszkań komunalnych, mieszkańcy o dochodach wyższych, przekraczających progi wymagane przy ubieganiu się o lokal gminny, będą mogli skorzystać z oferty DTBS, wynajmować lokale na wolnym rynku, kupować mieszkania nowe lub z rynku wtórnego lub budować własne domy.

Wieloletnie doświadczenia samorządowców wskazują, że najwięcej uwagi wymagają osoby o niskich dochodach. Zatem gmina wspiera tych, którzy nie dysponują samodzielnym mieszkaniem, osoby bezdomne i z niepełnosprawnościami. Każdego roku do około 30 rodzin kierowane są propozycje najmu lokali mieszkalnych zasobu gminy. Ponadto, wiele osób o niskich dochodach uzyskuje pomoc w pokryciu podstawowych kosztów mieszkaniowych - czynszu i opłat eksploatacyjnych (dodatek mieszkaniowy).

Równocześnie istnieje oferta dla tych, którzy mają własne mieszkanie, lecz chcą poprawić standard zamieszkiwania. Dla najlepiej uposażonych proponowana jest oferta w postaci działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Oznacza to, że Dzierżoniów rozwija zintegrowaną politykę mieszkaniową, zapewniając ofertę dla osób o różnych poziomach dochodów, co przedstawia Rysunek 2. Całość działań, tj. propozycje kierowane do najuboższych, modernizacje istniejących mieszkań oraz nowe inwestycje – realnie zwiększają liczbę dostępnych lokali oraz poprawiają ich standard, co przyczynia się do polepszenia warunków życia mieszkańców miasta.

Rys. 2. Oferta mieszkaniowa Dzierżoniowa w zależności od dochodów w tzw. grupach portfelowych



## 9.2. Działania operacyjne na lata 2025-2028

Program opiera się na sformułowanych niżej celach operacyjnych, które będą realizowane w oparciu o dostępne źródła finansowania i mechanizmy wsparcia. Są to kluczowe zagadnienia warunkujące powodzenie Programu, możliwości jego monitorowania oraz dokonywanie bieżących korekt i uzupełnień. Zagadnienia te zostały kolejno omówione poniżej.

## 1. Źródła finansowania

Głównym źródłem finansowania Programu mieszkaniowego będzie budżet Dzierżoniowa oraz wsparcie Banku Gospodarstwa Krajowego. Źródło te obejmą zadania leżące w gestii miasta i DTBS. Oferta BGK udzielana będzie w postaci kredytów i grantów.

Ponadto, źródłem finansowania będzie zaangażowanie finansowe beneficjentów programu w osobach przyszłych najemców lokali mieszkalnych.

Będą także podejmowane starania o pozyskanie zewnętrznych środków finansowych, np. unijnych.

## 2. Cele i działania

Cele Programu obejmują szereg szczegółowych działań dostosowanych do typu mieszkania i grupy docelowej. Cele i odpowiadające im działania wymieniono poniżej.

a) Zwiększenie szans na otrzymanie mieszkania z zasobu komunalnego, w tym lokalu o najmie socjalnym

- budowa nowych mieszkań komunalnych,
- racjonalne gospodarowanie i wykorzystanie istniejącego zasobu, m.in. poprzez zwiększenie środków na remont uwolnionych mieszkań, co pozwoli na szybsze ich zasiedlanie,
- efektywne zarządzanie lokalami poprzez proponowanie najemcom lokali odpowiadających ich potrzebom, ze szczególnym uwzględnieniem wieku najemcy, jego ewentualnej niepełnosprawności oraz sytuacji osobistej i finansowej,
- sukcesywne działania umożliwiające pozyskiwanie mieszkań w zasobie komunalnym, zajmowanych przez osoby/rodziny posiadające zdolność do samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

b) Poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych, w tym wprowadzanie rozwiązań proekologicznych i zwiększających efektywność energetyczną

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

c) Zwiększenie atrakcyjności Dzierżoniowa jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach

- budowa nowych mieszkań przez DTBS, z wykorzystaniem różnych form wsparcia oferowanych przez BGK,

- powstanie budynku dla seniorów,
- oferta sprzedaży miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

d) Identyfikacja i wsparcie osób borykających się z trudnościami mieszkaniowymi

- wzmocnienie wsparcia zamiany mieszkań nie tylko w zasobie komunalnym,
- zwiększanie liczby lokali socjalnych, zagospodarowanie uwolnionych lokali, poprawa stanu technicznego istniejących mieszkań,
- usprawnianie funkcjonowania systemu mieszkań treningowych, wspomaganych i aktywizujących, które mają zapobiegać bezdomności oraz dawać szansę na usamodzielnienie się,
- udzielanie schronienia osobom bezdomnym (ogrzewalnia).

### **9.3. Monitoring**

Realizacja programu będzie monitorowana corocznie, a raporty będą prezentowane Burmistrzowi Dzierżoniowa. W zależności od uzyskanych wyników monitoringu podejmowane będą ewentualne korekty Programu, w konsultacji z jego koordynatorami i głównymi beneficjentami – mieszkańcami Dzierżoniowa.