

Projekt

z dnia

.....
Zatwierdzony przez Burmistrza Dzierżoniowa

**UCHWAŁA NR 130
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 27 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia Programu Mieszkaniowego dla Dzierżoniowa na lata 2020-2024

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program Mieszkaniowy dla Dzierżoniowa na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PROGRAM MIESZKANIOWY DLA DZIERŻONIOWA NA LATA 2020-2024

1. Wprowadzenie – cel Programu

Program Mieszkaniowy dla Dzierżoniowa na lata 2020-2024 (dalej: Program) opisuje aktualny stan mieszkalnictwa, diagnozuje potrzeby i wyznacza jego kierunki rozwoju w okresie od 2020 roku do 2024 roku. Wprowadza także nowe rozwiązania, niestosowane do tej pory w Dzierżoniowie. Dokument ten zawiera opis działań samorządu dotyczący lokali komunalnych, budownictwa czynszowego realizowanego w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, najmów socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, lokali chronionych i aktywizujących oraz informacje o budownictwie spółdzielczym i inwestycjach deweloperskich.

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

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

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

2. Opis prac nad programem

Pismem Okólnym nr 76/2019 z 9 sierpnia 2019 roku Burmistrz Dzierżoniowa powołał zespół do opracowania dokumentu pn. „Program mieszkaniowy dla miasta Dzierżoniowa na lata 2020-2024” w składzie:

- 1) Dorota Pieszczych – przewodnicząca zespołu,
- 2) Wiesława Krzemińska – zastępca przewodniczącej,
- 3) Małgorzata Wuczyńska - sekretarz zespołu,
- 4) Ewa Florczak – członek zespołu,
- 5) Aneta Grzelka – członek zespołu,
- 6) Marzenna Lasota-Darowska – członek zespołu,
- 7) Lech Nowak – członek zespołu.

3. Powiązanie programu z innymi dokumentami

Dokument opracowany przez zespół programowy bazuje na wymienionych niżej obowiązujących dokumentach strategicznych i wpisuje się w politykę społeczno-gospodarczą miasta:

- 1) Uchwała nr XLV/294/14 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Lokalnego Dzierżoniowa na lata 2014-2020.

Strategia określa wizję i misję oraz najważniejsze kierunki rozwoju miasta. Wyznaczona misja Dzierżoniowa to m.in. podnoszenie jakości życia mieszkańców i wzrost satysfakcji z miejsca

zamieszkania. Natomiast cele strategiczne (rozwój infrastruktury społecznej, poprawa bezpieczeństwa publicznego i rozwój infrastruktury technicznej) obejmują zakresem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, rewitalizację budynków i likwidację barier architektonicznych.

- 2) Uchwała nr XXXIX/276/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z 27 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2018-2022.

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

- 3) Uchwała nr XLII/257/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z 25 maja 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

Dokument ten określa w szczególności wysokość dochodu gospodarstwa domowego, warunki w jakich żyje osoba ubiegająca się o lokal, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, warunki dokonywania zamiany lokali, tryb rozpatrywania wniosków o najem oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

- 4) Uchwała Nr XII/81/07 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z 25 czerwca 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem Miasta.

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

- 5) Uchwała Nr XLV/298/01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmin Bielawa-Dzierżoniów-Pieszycy w zakresie dotyczącym Dzierżoniowa.

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

4. Aktualny stan mieszkalnictwa w Dzierżoniowie

Zasoby mieszkaniowe na terenie Dzierżoniowa są w posiadaniu: gminy (zasób komunalny), towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, osób fizycznych, pozostałych podmiotów.

W Dzierżoniowie znajduje się 14 148 lokali mieszkaniowych, a na każde 1000 mieszkańców przypada 419 mieszkań. To więcej niż w województwie dolnośląskim i w skali całego kraju. Mniejsza niż na Dolnym Śląsku i w Polsce jest natomiast przeciętna liczba pokoi w nowych mieszkaniach, wynosząca 2,97. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2017 roku w Dzierżoniowie to 57,90 m² i jest ona mniejsza od przeciętnej. 98,92% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 93,75% nieruchomości ma toaletę w mieszkaniu, 91,29% mieszkań posiada łazienkę, 80,41% korzysta z centralnego ogrzewania, a 95,36% z gazu sieciowego.

1) zasób komunalny

Lokalami należącymi do miasta zarządza Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. i odpowiada on za dbałość o stan techniczny oraz prawidłową eksploatację budynków, lokali i związanej z nimi infrastruktury.

Na dzień 30.09.2019 r. zasób Gminy to 1221 lokali mieszkalnych (46 641,13 m²), w tym:

- 342 mieszkania (13 302,73 m²) znajdujące się w 68 budynkach należących w całości do miasta,
- 11 mieszkań (479,72 m²) znajdujących się w 4 budynkach gminnych przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
- 868 mieszkań (32 858,68 m²) znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W zasobie tym jest 177 lokali o najmie socjalnym, z czego 10 ma status lokalu tymczasowego.

W Dzierżoniowie funkcjonuje także mieszkanie chronione, przeznaczone dla 5-6 osób, składające się z trzech pokoi, kuchni oraz dwóch łazienek.

Tab. 1. Stan techniczny komunalnych budynków mieszkalnych w 2019 r.

stan techniczny	bardzo dobry	dobry	średni	zadowalający	zły	do wykwaterowania
zużycie techniczne [%]	0-10	11-25	26-50	51-60	61-100	do rozbiórki
liczba budynków	1	14	37	8	8	4
udział w 72 budynkach gminnych [%]	1,4	19,4	51,4	11,1	11,1	5,6

Najwięcej budynków komunalnych (62,5%) jest w średnim i zadowalającym stanie technicznym. 20,8% to budynki o dobrym i bardzo dobrym stanie. 11,10% to budynki o złym stanie technicznym.

2) zasób Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (DTBS)

DTBS jest spółką działająca od 1998 roku w oparciu o ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i kodeks spółek handlowych. W zasobie spółki jest 12 budynków z 293 mieszkaniami o łącznej powierzchni 13 742 m². Stan techniczny budynków jest dobry i bardzo dobry. Mieszkania w DTBS-ie dostępne są w dwóch formach. Pierwszą z nich jest najem lokalu. Drugie, od niedawna funkcjonujące rozwiązanie polega na wynajmie lokalu z dojściem do prawa własności. Różnica polega na tym, że najemca w comiesięcznym czynszu spona wartość lokalu.

3) zasób Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

W Spółdzielni Mieszkaniowej, z siedzibą na os. Jasnym 20 w Dzierżoniowie jest 4797 mieszkań. W latach 2010-2016 oddano do użytku 237 lokali. Stan techniczny zasobu spółdzielczego określa się jako dobry i bardzo dobry.

4) zasób będący własnością prywatną

Budownictwo indywidualne (ok. 2 337 domów) zlokalizowane jest głównie na osiedlach domów jednorodzinnych. Ponad 5 500 własnościowych lokali mieszkalnych tworzy wspólnoty mieszkaniowe. W Dzierżoniowie jest także 13 budynków prywatnych w całości przeznaczonych pod wynajem.

5. Analiza potrzeb mieszkaniowych w mieście

Przeprowadzona na potrzeby tego dokumentu analiza pokazuje, jak bardzo zróżnicowane są potrzeby wielu grup odbiorców, a co za tym idzie, jaką ofertę powinno posiadać i rozwijać miasto.

Analiza potrzeb obejmuje:

1) mieszkania komunalne

Osoby ubiegające się o najem lub zamianę mieszkania komunalnego mają najczęściej średnie i niskie dochody, uniemożliwiające otrzymanie kredytu na zakup mieszkania. To głównie młode kobiety samotnie wychowujące dzieci i młode rodziny. W ostatnich latach widoczny jest wzrost zainteresowania zasobem komunalnym byłych mieszkańców Dzierżoniowa, najczęściej są to samotni mężczyźni w wieku powyżej 45 lat. Widoczny jest również wzrost oczekiwań przyszłych najemców dotyczący standardu mieszkania, jego położenia i wyposażenia.

W momencie przygotowywania niniejszego opracowania potrzeby mieszkaniowe wynikające z konieczności realizacji obowiązkowych zadań gminy kształtują się następująco:

- 35 rodzin znajduje się na listach oczekujących na lokal mieszkalny,
- 12 rodzin znajduje się na listach oczekujących na lokal z najmem socjalnym,
- 13 rodzin oczekuje na lokal z najmem socjalnym po wyroku eksmisyjnym,
- 19 rodzin oczekuje na lokal tymczasowy, do którego komornik będzie mógł przeprowadzić eksmisję (to na gminie spoczywa obowiązek zapewnienia lokalu tymczasowego, niezależnie od tego z jakiego lokalu osoba jest eksmitowana).

2) mieszkania Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Mieszkaniami DTBS-u zainteresowani są przede wszystkim mieszkańcy Dzierżoniowa. Połowa ubiegających się o lokale to osoby w wieku od 26 do 45 roku życia, znaczną grupą są też osoby po 56 roku życia.

Zapotrzebowanie na lokale w systemie DTBS szacuje się obecnie na ok. 150 mieszkań, w tym 74 mieszkań dwupokojowych, 47 mieszkań trzypokojowych i 29 jednopokojowych.

3) zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

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

4) zamierzenia inwestycyjne w sektorze prywatnym

W ostatnich latach widać w Dzierżoniowie coraz większe zainteresowanie budownictwem deweloperskim, dotyczącym zarówno budynków jedno-, jak i wielorodzinnych. Rolą miasta jest w tym przypadku wydzielanie działek gminnych pod tego typu budownictwo.

Nowe budynki wielorodzinne powstaną w najbliższym czasie przy ul. Lawendowej (ok. 200 mieszkań) i przy ul. Korczaka (90 mieszkań).

Przy ul. Żeromskiego planowana jest budowa 60 deweloperskich domków jednorodzinnych.

Ponadto każdego roku w Dzierżoniowie prywatnie budowanych jest około 20-25 nowych domków jednorodzinnych.

6. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Dzierżoniowie

Realizacja Programu ma się przyczynić do wzrostu jakości zamieszkiwania w Dzierżoniowie. Szczególną rolą miasta jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców o niskich dochodach, osób które nagle znalazły się w trudnej sytuacji życiowej i osób mających szczególne potrzeby lokalowe wynikające z niepełnosprawności i wieku. W ramach zrównoważonego rozwoju konieczne jest również tworzenie nowych terenów pod komercyjne budownictwo jedno- i wielorodzinne, realizowane przez podmioty prywatne.

W oparciu o przeprowadzoną analizę dalszy rozwój mieszkalnictwa powinien koncentrować się na wszystkich wymienionych typach mieszkań:

1) mieszkania komunalne

Mieszkania komunalne to należące do miasta lokale najmowane do zamieszkania na podstawie określonych przez samorząd kryteriów. Najczęściej jest to forma najmu lokalu na czas nieoznaczony. Inne formy lokalu komunalnego to mieszkania społeczne – chronione i aktywizujące, mieszkania tymczasowe, mieszkania z najmem socjalnym, mieszkania z najmem do remontu we własnym zakresie i mieszkania przeznaczone do sprzedaży.

Zarządzanie tymi lokalami polega na budowie nowych budynków pozbawionych barier, sukcesywnym prowadzeniu remontów, sprzedaży lokali, zmianie ich klasyfikacji (np. z lokalu komunalnego na lokal o najmie socjalnym) i kontroli prowadzenia remontów przez najemców (w tym remontów, po których miasto częściowo refunduje koszty wynikające z przeprowadzonych prac poprzez okresowe zwolnienie najemcy z opłaty czynszowej).

Bardzo ważnym elementem zarządzania lokalami jest system zamiany mieszkań. To propozycja m.in. dla osób mieszkających w lokalach komunalnych o dużej powierzchni (najemcy i bezumowni użytkownicy), mających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach). Możliwa jest również zamiana mieszkań o podwyższonym standardzie, których najemcy mają kłopot z opłacaniem czynszu.

a) mieszkania społeczne

Mieszkania w tym segmencie dedykowane są przede wszystkim osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym i mieszkaniowym, potrzebującym dodatkowego wsparcia oraz

zapewnienia lokalu o niskim czynszu. W grupie tej znajdować się będą lokale z dodatkowym wsparciem społecznym, tj. mieszkania chronione oraz lokale aktywizujące.

- mieszkanie chronione - to lokal przeznaczony dla osoby pełnoletniej, która ze względu na trudną sytuację życiową potrzebuje wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, ale nie wymaga całodobowej opieki. Jest to forma pomocy społecznej, a osoby korzystające z tego typu lokalu obejmowane są opieką specjalistów, nauką samodzielności i pomocą w integracji ze społecznością lokalną w celu umożliwienia prowadzenia samodzielnego życia. Mieszkania chronione mogą być prowadzone przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego.
- lokal aktywizujący - to mieszkanie przekazane czasowo w ramach działania nastawionego na aktywizowanie i usamodzielnianie mieszkańców. To forma kontraktu zawieranego pomiędzy jednostką organizacyjną pomocy społecznej lub organizacją pożytku publicznego, a mieszkańcem chcącym, przy pomocy specjalistów, wyjść z bezdomności. Osoby mieszkające w tego typu lokalu będą zobowiązane do codziennej pracy nad sobą i poddawaniu się kontroli z wywiązywania z zawartych w kontrakcie obowiązków. Z lokali aktywizujących będą mogły korzystać osoby bezdomne lub zagrożone bezdomnością.

b) mieszkania tymczasowe

To pomieszczenia nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do bieżącej wody i toalety, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, zapewniające, zgodnie z ustawą, co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Mieszkania te wskazywane są osobom, którym uprawnienie do najmu przyznał sąd w wyroku orzekającym eksmisję.

c) mieszkania z najmem socjalnym

O najem tych lokali ubiegać się mogą osoby o niskich dochodach i osoby, wobec których sąd orzekł o eksmisji z dotychczasowego lokalu, z prawem do mieszkania gminnego z najmem socjalnym. Są to lokale nadające się do zamieszkania, w których zgodnie z ustawą powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może mieć obniżony standard. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Czynsz za taki lokal jest niższy od czynszu za lokal z najmem na czas nieoznaczony.

d) mieszkania komunalne z najmem na czas nieoznaczony

Mieszkania te wynajmuje się na czas nieoznaczony, a stawka czynszu jest uzależniona od wyposażenia technicznego lokalu oraz od tego, w jakiej strefie czynszowej jest położony (strefa miejska, centralna i peryferyjna). Przeznaczone są one dla osób osiągających dochody wyższe od osób uprawnionych do wynajmu mieszkania z najmem socjalnym, ale nadal na stosunkowo niskim poziomie.

e) mieszkania komunalne z najmem do remontu we własnym zakresie

Mieszkania te są przeznaczone dla osób osiągających dochody wyższe od osób uprawnionych do wynajmu mieszkania na czas nieokreślony. Mieszkania wynajmuje się na czas nieoznaczony, w wyniku kwalifikacji przyznanej przez miasto na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy. Stawka czynszu jest uzależniona od wyposażenia technicznego lokalu oraz od tego, w jakiej strefie czynszowej jest on położony (strefa miejska, centralna i peryferyjna). Lokale te podlegać będą sprzedaży z bonifikatą.

f) mieszkania do sprzedaży

W drodze przetargów nieograniczonych zbywane są mieszkania o złym stanie technicznym oraz uwalniane lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto ma udział nie większy niż 25%.

Ponadto lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto ma udział do wysokości 25% lub jeden albo dwa lokale mogą zostać sprzedane najemcom w trybie bezprzetargowym. Jeżeli najemcy w tych budynkach nie wyrażą chęci wykupienia lokalu, powinni być przeprowadzeni do lokali zamiennych, a uwolnione lokale miasto przeznaczy do sprzedaży.

2) społeczne budownictwo czynszowe (SBC)

Mieszkania budowane głównie przez DTBS, przy wsparciu programów rządowych realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), dedykowane są dla gospodarstw domowych, które uzyskują dochody na poziomie wyższym niż te uprawniające do najmu mieszkania komunalnego z najmem na czas nieoznaczony.

W ramach tego rodzaju budownictwa planuje się uruchomienie programu „Mieszkanie na start dla młodych”. Da on możliwość zamieszkania na okres do pięciu lat w lokalu DTBS-u rodzinom, osobom na starcie życiowym i tym osobom, które wiążą swoją przyszłość z Dzierżoniowem. Znaczącą pomocą miasta będzie poniesienie za najemcę opłaty partycypacyjnej, koniecznej do zamieszkania w budynku DTBS-u.

3) spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe

Spółdzielnia mieszkaniowa realizuje budownictwo mieszkaniowe w systemie deweloperskim i ma w planach budowę kolejnych nowych budynków. Tylko w latach 2020-2021 planuje się oddanie do użytku 72 lokali mieszkalnych, co pokazuje jak ważne dla rozwoju mieszkalnictwa jest partnerstwo miasta ze spółdzielnią.

4) budownictwo prywatne

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

a) budownictwo jednorodzinne

Gmina wyznaczyła nowe lokalizacje pod inwestycje budownictwa jednorodzinnego na lata 2020-2024. Oferta sprzedaży działek miejskich pod budownictwo jednorodzinne skierowana jest przede wszystkim do osób o wyższych dochodach, mających odpowiednie zaplecze finansowe pozwalające na wybudowanie domu spełniającego ich oczekiwania. Miasto w ostatnich latach zwiększyło ofertę sprzedawanych nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne z uwagi na rosnący na nie popyt. To również jeden z elementów mających hamować odpływ mieszkańców. W budownictwo jednorodzinne coraz mocniej angażują się też deweloperzy.

Propozycja miasta (34 działki), lokalizacja i liczba działek:

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

b) budownictwo wielorodzinne

Nowe lokalizacje pod inwestycje budownictwa wielorodzinnego wyznaczono przy ul. Lawendowej i ul. Korczaka. Te inwestycje deweloperskie pozwolą na wybudowanie 290 nowych mieszkań.

7. Działania operacyjne na lata 2020-2024

Programy mieszkaniowe powinny opierać się na wyraźnie sformułowanych celach operacyjnych, które realizowane są w oparciu o dostępne źródła finansowania i mechanizmy wsparcia. Zgodnie z tą zasadą skonstruowano również Program Mieszkaniowy dla Dzierżoniowa.

Poniżej przedstawione są możliwości wsparcia Programu, jego cele i działania.

1) źródła finansowania

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

2) zestawienie programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego:

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

3) cele i działania Programu

W Programie zdefiniowano cztery nadrzędne cele operacyjne. Ich realizacja polegać będzie na szeregu szczegółowych działań dostosowanych do typu mieszkania i grupy docelowej. Cele i odpowiadające im działania wymieniono poniżej:

a) cel 1. Zwiększenie szans na otrzymanie mieszkania z zasobu komunalnego, w tym lokalu o najniższym poziomie socjalnym dla osób z najniższym uposażeniem:

- budowa nowych mieszkań komunalnych (30 lokali w terminie do 2 lat)

Uzyskanie nowych lokali pozwoli na zamianę 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, osób mieszkających w lokalach, których stan techniczny nie pozwala na ich dalsze użytkowanie oraz dla rodzin, których obecne warunki mieszkaniowe nie są dostosowane do liczby osób. Uwolnione lokale, w zależności od stanu technicznego, będą przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży. Część lokali mieszkalnych przekazana do dyspozycji miasta przez najemców przeniesionych do lokali zamiennych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będzie przeznaczona na lokale do najmu w ramach najmu socjalnego lub na lokale o niższym czynszu.

- 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,
- nawiązanie współpracy m.in. ze Spółdzielnią Mieszkaniową i deweloperami w celu budowy i udostępniania lokali (o ile takie możliwości się pojawią) na rzecz miasta, w tym realizacja nowych mieszkań w systemie Społecznego Budownictwa Czynszowego, ze wskazaniem dla rodzin zwalnających mieszkania komunalne, z dodatkowym wsparciem w systemie dopłat do czynszu, dla każdego ww. podmiotu,
- sukcesywne działania umożliwiające pozyskiwanie mieszkań w zasobie komunalnym, zajmowanych przez osoby/rodziny posiadające zdolność do samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

b) cel 2. Poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych

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

Podstawowymi zadaniami związanymi z potrzebami remontowymi i inwestycyjnymi są:

- 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 roku, 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) cel 3. Zwiększenie atrakcyjności Dzierżoniowa jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach

- budowa nowych mieszkań przez DTBS Sp. z o.o., z wykorzystaniem różnych form wsparcia oferowanych przez BGK,
- realizacja programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” przez DTBS Sp. z o.o.,
- realizacja programu „Mieszkanie na start dla młodych”,
- budowa budynku dla seniorów,
- oferta sprzedaży miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne,
- oferta sprzedaży działek pod budownictwo wielorodzinne.

d) cel 4. 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,
- rozwój systemu mieszkań chronionych i aktywizujących, które mają zapobiegać bezdomności oraz dawać szansę na usamodzielnienie się,
- udzielanie schronienia osobom bezdomnym (ogrzewalnia).

8. Efekty Programu

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

Tab. 2. Planowany wzrost liczby mieszkań w poszczególnych sektorach mieszkalnictwa

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

Lokal chroniony	Pozyskanie mieszkań z GMD, remont i przekazanie do OPS	X	X	X	X	X	5*	Budżet gminy	UMD + OPS
Lokal aktywi-zujący	Pozyskanie mieszkań z GMD, remont i przekazanie do OPS	X	X	X	X	X	5*	Budżet gminy	UMD+ OPS
Lokal tymczasowy	Pozyskanie lokalu z zamian, remont, zasiedlenie osobami z wyrokami eksmisyjnymi	X	X	X	X	X	5*	Budżet gminy	UMD + DZBM
Lokal z najmem socjalnym	Pozyskanie lokalu z zamian, po eksmisji lub śmierci najemcy, remont, zasiedlenie osobami z wyrokami eksmisyjnymi oraz z list przydziałów	X	X	X	X	X	5*	Budżet gminy	UMD + DZBM
Lokal komunalny z najmem na czas nieokreślony	Pozyskanie lokalu w wyniku zamian, po eksmisji lub śmierci najemcy, remont, zasiedlenie osobami z list przydziałów	X	X	X	X	X	20*	Budżet gminy	UMD + DZBM
Lokal komunalny z najmem na czas nieokreślony do remontu we własnym zakresie	Pozyskanie lokalu w wyniku zamian, po eksmisji lub śmierci najemcy, przekazanie do remontu następnemu najemcy	X	X	X	X	X	10*	Budżet najemcy	UMD+ DZBM
Nowy budynek Spółdzielnia Mieszkania-lokale	Budowa budynku z mieszkaniami własnościowymi	X	X				72	SM, partycypacja mieszkańców	SM
Nowe mieszkania w domach jednorodzinnych	Budowa domów jednorodzinnych przez inwestora prywatnego	X	X	X	X	X	60	Środki własne inwestorów	Deweloper

(ekstrapolacja na podst. trendu)									
Nowe mieszkania w domach wielorodzinnych (ekstrapolacja na podst. trendu)	Budowa mieszkań na sprzedaż przez deweloperów	X	X	X	X	X	290	Środki własne inwestorów	Deweloper
RAZEM:							662		

* - lokale uzyskane w wyniku przekwalifikowania istniejącego zasobu komunalnego

UMD – Urząd Miasta w Dzierżoniowie

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

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

OPS - Ośrodek Pomocy Społecznej w Dzierżoniowie

SM - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie

9. Monitoring programu

Zaleca się, aby monitoring prowadzony był jednocześnie na kilku płaszczyznach. Powinien dostarczać informacji na temat postępów w osiągnięciu przyjętych celów (technicznych i społecznych) i sytuacji na rynku nieruchomości. Efektem monitoringu będą coroczne sprawozdania z realizacji celów, zawierające informacje na temat podjętych działań, stopnia realizacji projektów i efektów końcowych tych projektów

UZASADNIENIE

1. Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały.

Celem projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa jest przyjęcie Programu Mieszkaniowego dla Dzierżoniowa na lata 2020-2024. Skutkiem podjęcia uchwały będą sformułowane cele operacyjne, które realizowane w oparciu o dostępne źródła finansowania i mechanizmy wsparcia spowodują wzrost liczby mieszkań w poszczególnych sektorach mieszkalnictwa.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny

Program opisuje aktualny stan mieszkalnictwa, analizuje potrzeby i wyznacza jego kierunki rozwoju w latach 2020-2024.

W Programie znajduje się opis działań gminy dotyczących lokali komunalnych, budownictwa czynszowego, realizowanego w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, najmów socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, lokali chronionych i aktywizujących oraz informacje o budownictwie spółdzielczym i inwestycjach deweloperskich.

Dokument „Program Mieszkaniowy dla Dzierżoniowa” powstał z myślą o przedstawieniu oferty mieszkaniowej odpowiadającej zróżnicowanym potrzebom mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem osób o umiarkowanych dochodach, seniorach jak również rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym. Zakłada też likwidowanie barier utrudniających dostęp do mieszkań osobom z niepełnosprawnościami.

3. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Przyjęcie Programu umożliwi podjęcie działań do osiągnięcia opisanych celów. W Programie zdefiniowano cztery nadrzędne cele operacyjne. Ich realizacja polegać będzie na szeregu szczegółowych działań dostosowanych do typu mieszkania i grupy docelowej. Cele i odpowiadające im działania to:

- zwiększenie szans na otrzymanie mieszkania z zasobu komunalnego, w tym lokalu o najmie socjalnym dla osób z najniższym uposażeniem,
- poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych,
- zwiększenie atrakcyjności Dzierżoniowa jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach,
- identyfikacja i wsparcie osób borykających się z trudnościami mieszkaniowymi.

Należy mieć na uwadze, że nie istnieje bezpośrednia podstawa prawna do podjęcia uchwały w sprawie programu mieszkaniowego dla Dzierżoniowa, jednak z uwagi na to, że program ma charakter głównie informacyjny, a w zakresie zadań planowanych do realizacji przybiera formę czysto życzeniową, to podjęcie przez Radę Miejską uchwały w tym zakresie nie będzie traktowane jako naruszenie prawa.

4. Konsekwencje finansowe projektowanej uchwały dla budżetu gminy

Konsekwencją przyjęcia uchwały będzie zabezpieczenie środków finansowych na kolejne lata Programu, odpowiednich do realizacji postawionych celów.

5. Rozdzielnik dla odbiorców wewnętrznych i zewnętrznych

1) wewnętrzni:

Skarbnik Miasta

Wydział Inwestycji Miejskich

Wydział Edukacji i Spraw Społecznych

2) zewnętrzni:

Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.

Dzierżoniowski Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie, os. Jasne 20

Ośrodek Pomocy Społecznej w Dzierżoniowie