



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 listopada 2025 r.

Poz. 4934

UCHWAŁA NR XX/148/25 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2026-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Agnieszka Denysiak

Załącznik do uchwały nr XX/148/25
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 24 listopada 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2026-2030 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2030;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2026-2030;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030;
- 7) wysokość kosztów w latach 2026-2030, 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów według stanu na 01 stycznia 2025 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Dzierżoniów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale znajdujące się w budynkach będących współwłasnością Gminy, w których zawiazane są wspólnoty mieszkaniowe. Gmina jest właścicielem 1067 lokali o powierzchni 41032,18 m² i są one zlokalizowane w 317 budynkach. W 68 budynkach stanowiących 100% własności Gminy znajdują się 391 lokali, w tym 10 pomieszczeń tymczasowych, a w 249 budynkach, w których zawiazane są wspólnoty mieszkaniowe, znajduje się 676 lokali.

§ 5. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów przedstawia tabela nr 1.

zasób mieszkaniowy	lata				
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	1033	1013	1033	1023	1013
lokal mieszkalne	1023	1003	1023	1013	1003

pomieszczenia tymczasowe	10	10	10	10	10
--------------------------	----	----	----	----	----

§ 6. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą wynajmowane dla gospodarstw domowych:

- 1) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony, w tym dotyczących przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego;
- 3) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu.

§ 7. Gmina na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

§ 8. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, Gmina będzie podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych, w tym z wykorzystaniem potencjału Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. oraz innych podmiotów działających na terenie gminy.

§ 9. 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, 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.

§ 10. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 bezpośredni wpływ będą mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, przejęcie lokali od innych podmiotów, zbywanie budynków i lokali, przekazywanie lokali innym podmiotom, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżonów ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

§ 11. W przypadku pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań, adaptacji strychów w budynkach mieszkalnych lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

§ 12. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gmin jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów.

§ 13. 1. Prognoza o stanie technicznym została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków oraz budowę nowych budynków.

2. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2:

liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym	lata					
	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
	68	69	69	70	69	67
dobrym	28	30	35	36	35	35
średnim	34	32	28	28	29	29
niezadowolającym	7	7	6	6	5	3

3. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja;

- 2) stan średni - zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca;
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku - naprawa główna.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030

§ 14. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów organów zewnętrznych.

§ 15. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

§ 16. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

§ 17. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.

§ 18. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) termomodernizację budynków;
- 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w ekologiczne systemy ogrzewania;
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznego ogrzewania;
- 9) doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki;
- 10) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 19. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

§ 20. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3:

L.p.	rodzaje robót	koszty w tys. zł, w latach				
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	remonty dachu	50	150	160	160	160
2.	remonty elewacji i klatek	300	100	80	80	180

	schodowych					
3.	wymiana instalacji wewnętrznych i urządzeń w budynkach i lokalach	120	100	80	80	30
4.	termomodernizacja budynków	700	280	280	300	180
5.	remonty lokali mieszkalnych, modernizacja lokali	1000	1000	1000	900	800
6.	stolarka okienna i drzwiowa	90	90	80	80	70
7.	podłogi	50	40	45	50	50
	razem	2310	1760	1725	1650	1470

§ 21. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Dzierżoniów ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 22. Przyjmuje się, że w okresie kolejnych lat obowiązywania niniejszego Programu następować będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone nowymi uchwałami Rady Miejskiej Dzierżoniowa o sprzedaży lokali na rzecz ich najemców.

§ 23. Z założenia do sprzedaży, w drodze przetargu, przeznaczane będą mieszkania w złym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny dla Gminy oraz w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział.

§ 24. Przewiduje się, że w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali w kolejnych latach, sprzedaż odbywać się będzie na poziomie 20-40 lokali mieszkalnych rocznie.

§ 25. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych będą przeznaczane na remonty i modernizacje mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 26. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.

§ 27. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz w ramach najmu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe;
- 3) czynsz dla mieszkaniowego zasobu Gminy wybudowanego po 2020 roku.

§ 28. Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy w lokalach, w których wynajmującym jest Gmina Miasta Dzierżoniów, nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego.

§ 29. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 4 i 5:

- 1) czynniki obniżające stawkę czynszu (tabela nr 4):

L.p.	czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	średni stan techniczny budynku	7
2.	niezadawalający stan techniczny budynku	15
3.	strych lub niski parter (przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	5

4.	brak łazienki	10
5.	brak w.c.	10
6.	brak instalacji kanalizacyjnej	5
7.	brak instalacji gazowej	5
8.	brak instalacji wodnej	10
9.	położenie budynku - peryferie	10

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 5):

L.p.	czynniki podwyższające stawkę czynszu	% obniżki
1.	stan techniczny budynku - podwyższony poprzez kompleksową termomodernizację budynku	10
2.	położenie lokalu w budynku - lokal mieszkalny dwupoziomowy	1
3.	lokal wyposażony w instalację c.o.	5
4.	lokal wyposażony w instalację cw	5
5.	położenie w budynku - w zabudowie jednorodzinnej	5

§ 30. W nowo wybudowanych mieszkaniach, przy ustalaniu pierwszej stawki czynszu, Rada Miejska nie ustala żadnych ograniczeń dla Burmistrza w zakresie wysokości stawki.

§ 31. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe.

§ 32. 1. W przypadku, gdy miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza wynagrodzeń, określonych w obowiązujących zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu o 10%.

2. Obniżka udzielana jest na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030

§ 33. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami gminnymi.

§ 34. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w § 33.

§ 35. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Dzierżoniów jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

§ 36. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 37. W kolejnych latach programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet gminy oraz inne środki finansowe pozyskiwane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

§ 38. W budynkach, w których część lokali została sprywatyzowana, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości oraz kredyty na remonty i termomodernizacje.

Rozdział 8.**Wysokość kosztów w latach 2026-2030, 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**

§ 39. Wysokość kosztów w latach 2026-2030 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 przedstawia tabela nr 6:

L.p.	rodzaj kosztów	koszty w tys. zł w latach:				
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	koszty bieżącej eksploatacji	1150	1200	1220	1235	1240
2.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1630	1710	1795	1880	1970
3.	koszty remontów	610	480	445	450	490
4.	wydatki inwestycyjne i modernizacyjne	1700	1280	1280	1200	980
razem		5090	4670	4740	4765	4680

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 40. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) kontynuowanie procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a) przeprowadzania napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkających a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
 - c) dokonywania zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 2) wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niskie dochody;
- 3) sprzedaż lokali na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Dzierżoniowa;
- 4) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników;
- 5) przeprowadzanie określonych prac remontowych we własnym zakresie przez najemców lokali;
- 6) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu podnoszenia standardu zasobu;
- 7) adaptacje budynków lub ich części na lokale mieszkalne;
- 8) budowę nowych budynków komunalnych.