

Bielawa, dnia 13 sierpnia 2025 r.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w/m**

dot. BRM.0002.7.2025

W załączeniu przekazuję informacje o budownictwie w Bielawie uwzględniając stan aktualny oraz plany, możliwości TBS, budownictwa komunalnego, inne możliwe formy oraz sposoby finansowania zewnętrznego.


ZASTĘPCA
BURMISTRZA
Aleksander Siódmań

Bielawa, 13.08.2025 r.

Burmistrz Miasta Bielawa

dot. pisma: BRM.0012.3.9.2025 z dnia 4 lipca 2025 r. (OR.0012.88.2025)
BRM.0012.2.9.2025 z dnia 4 lipca 2025 r. (OR.0012.91.2025)
BRM.0002.7.2025 z dnia 14 lipca 2025 r. (OR.0012.94.2025)

Budownictwo mieszkaniowe to obszerny dział budownictwa, który jest skoncentrowany na wznoszeniu budynków jedno- i wielorodzinnych. Może być realizowane przez różne podmioty, w tym deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, gminy, czy osoby fizyczne.

Zgodnie z danymi z zasobu geodezyjnego prowadzonego przez Starostę Dzierżoniowskiego, gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących budynków wg stanu na dzień 1 stycznia 2025 r. dla gminy Bielawa przedstawia się następująco:

Nazwa grupy rejestrowej	Budynki w nieruchomości gruntowej (liczba)	Budynki stanowiące samodzielną nieruchomość (liczba)	Rodzaje budynku (liczba)	
			mieszkalny	inny
Skarb Państwa – nie w zbiegu z użytkowaniem wieczystym	38	0	4	34
Skarb Państwa w zbiegu z użytkowaniem wieczystym	4	0	0	4
Spółki Skarbu Państwa przedsiębiorstwa państwowe, inne państwowe osoby prawne	24	44	2	66
Gmina – nie w zbiegu z użytkowaniem wieczystym	1257	4	246	1015
Gmina w zbiegu z użytkowaniem wieczystym	8	0	1	7
Osoby fizyczne	4593	1117	2309	3401
Spółdzielnie	100	189	79	210
Kościóły i związki wyznaniowe	26	0	8	18
Powiat – nie w zbiegu z użytkowaniem wieczystym	20	0	1	19
Województwo - nie w zbiegu z użytkowaniem wieczystym	0	1	0	1
Spółki prawa handlowego	134	127	31	230
Inne podmioty	8	17	0	25
RAZEM	6212	1499	2681	5030

Gminne budownictwo mieszkaniowe jest zadaniem własnym gminy, którego celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym. Wprawdzie wskazuje się na to, że nie wszystkie zadania własne jednostek samorządu terytorialnego mogą być uznane za zadania o charakterze użyteczności publicznej (wyrok NSA z dnia 16 maja 2006 r., II OSK 288/06), jednakże uważa się, że gminne budownictwo mieszkaniowe należy do tych zadań własnych gminy, które są zadaniami użyteczności publicznej, których celem

jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych (art. 9 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym). Budownictwo mieszkaniowe na terenie gminy Bielawa obejmuje więc zarówno budownictwo komunalne, jak i prywatne.

Budownictwo komunalne

Gmina, w ramach swoich obowiązków, realizuje budownictwo komunalne, które ma na celu, co do zasady, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, które nie mogą sobie pozwolić na zakup lub wynajem mieszkania na rynku komercyjnym. Osoby zainteresowane mieszkaniem komunalnym składają wniosek do gminy, spełniając określone kryteria dochodowe.

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawa na dzień 1 stycznia 2025 r. przedstawia się następująco:

Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Bielawa	
1. Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy ogółem:	538
- będące w 100 % własnością Gminy	130
- będące współwłasnością Gminy	408
2. Liczba lokali w tym:	2333
- lokale mieszkalne	2117
- lokale z najmem socjalnym	138
- lokale użytkowe	78

Zasób mieszkaniowy Gminy Bielawa zamieszkuje obecnie 4463 osoby.

Usługę dotyczącą zarządzania i obsługi finansowo-księgowej mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa powierzono na podstawie umowy Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Spółką z o. o. z/s Bielawa, w której jedynym udziałowcem jest Gmina Bielawa.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość szt.	Powierzchnia m ²
1.	Ogółem	2281	92.094
	w tym:		
2.	Lokale stanowiące własność Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o.	26	1492
3.	Lokale stanowiące własność Gminy Bielawa	2255	90.602
	w tym:		
3.1.	Lokale z najmem socjalnym	138	3.132,19
3.2.	Lokale mieszkalne	2117	87.470,53
	w tym:		
3.3.	Wydzielone lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy	-	-

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. w Bielawie działa od 1996 r. W 2024 r. Gmina Bielawa nabyła od Gminy Pieszyce 150 udziałów po 600,00 zł każdy i tym samym stała się jedynym udziałowcem Spółki. Na dzień 1 stycznia 2025 r. Spółka jest właścicielem łącznie 16 budynków o powierzchni użytkowej 21139,18 m² i gruntów o łącznej powierzchni 44467 m². Ilość wynajmowanych lokali mieszkalnych w zasobach Spółki wynosi 355 i zamieszkuje ten zasób 702 osoby. W 2024 r. zakończono realizację budynku mieszkalnego z 24 lokalami przy ul. Techników 6 w Bielawie. Obecnie Spółka proceduje sprawy związane z budową kolejnego budynku mieszkalnego na dz. 1360 obręb Południe w Bielawie przy ul. Techników (przekazana działka przez Gminę Bielawa w aport w 2022 r.).

Społeczna Agencja Najmu (SAN)

Kolejną inicjatywą, która została podjęta przez Gminę Bielawa jest powołanie w 2023 r. społecznej agencji najmu (SAN). W uchwale Rady Miejskiej Bielawy nr LXXIII/660/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 13 lipca 2023 r. poz. 4260) ustalono zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez SAN. Beneficjentami są osoby fizyczne wskazane przez Komisję działającą w SAN powołaną zarządzeniem Burmistrza Miasta Bielawa. Gmina Bielawa oddała do SAN 36 lokali mieszkalnych. W ramach konkursu na zadanie publiczne pn. prowadzenie na terenie Bielawy Społecznej Agencji Najmu SAN wyłoniono na okres 5 lat obsługującego i zarządzającego SAN, którym została ARTE Wielobranżowa Spółdzielnia Socjalna zs. w Bielawie. Obecnie w SAN jest 39 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej lokali 1324,69 m² wynajmowanych przez SAN na terenie gminy Bielawa. Liczba osób zamieszkujących lokale mieszkalne w ramach SAN wynosi 92 osoby. SAN powstał w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i jest przeznaczony dla osób, które nie mogą aplikować o mieszkanie komunalne ze względu na zbyt wysokie zarobki oraz nie mogą wejść w najem w ramach TBS gdyż nie mają środków na kaucję i partycypację.

Budownictwo prywatne

Gmina może również wspierać budownictwo mieszkaniowe poprzez przekazywanie gruntów- sprzedaż pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, stymulując rozwój sektora prywatnego. Inwestorzy prywatni realizują budownictwo mieszkaniowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i planami zagospodarowania przestrzennego gminy.

W ofercie Gminy Bielawa obecnie znajdują się następujące lokalizacje przeznaczone na sprzedaż pod:

a) budownictwo jednorodzinne:

- ul. Truskawkowa – 2 działki
- ul. Letnia – 6 działek
- ul. Miodowa – 4 działki
- ul. Nad Brzęczkiem – 3 działki
- ul. Wodna – 4 działki
- ul. Ostroszowicka – 4 działki
- ul. Szewska – 3 działki

b) budownictwo wielorodzinne:

- ul. Tulipanowa – 1 działka.

W okresie obejmującym lata 2020 do dnia dzisiejszego Gmina Bielawa sprzedała pod budownictwo mieszkaniowe 41 działek o łącznej powierzchni 4,8829 ha (w tym 1 działkę o pow. 0,6431 ha pod budownictwo wielorodzinne).

S.O.

Kierownik Referatu
Gospodarki Mieniem

Sylwia Orlińska

