

**UCHWAŁA NR XII/85/2019  
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 4 lipca 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec na lata 2019 - 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn.zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm. ) Rada Miejska w Żywcu uchwala co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Żywcu nr VI/44/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec na lata 2019 - 2023

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żywcu

**Jarosław Gowin**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/85/2019  
 Rady Miejskiej w Żywcu  
 z dnia 4 lipca 2019 r.

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia Ogólne**

**I.** „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec na lata 2019-2024 określa kierunki działania Gminy, których kontynuacja ma na celu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali mieszkalnych;
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) sprzedaż lokali komunalnych;
- 4) racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 5) porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem.

**II.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żywiec;
- 3) ŻTBS - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu przy ulicy Zamkowej 14;
- 4) Programie - należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec na lata 2019-2024”
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a;
- 7) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 9) średnim miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.);
- 10) ustawie o własności lokali - należy rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737);
- 11) samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali - należy rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 12) katastrofie budowlanej - należy rozumieć niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części.

**III.** W zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina winna zapewniać:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu;
- 2) lokale zamienne:
  - a) osobom, w stosunku do których sąd orzekł takie uprawnienie;

- b) w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lub stanowiącego własność innych osób, gdy najemca płacił czynsz regulowany przed wejściem w życie ustawy;
- 3) lokale w ramach najmu socjalnego oraz inne lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone stosowną uchwałą Rady Miasta Żywca;
- 4) tymczasowe pomieszczenia osobom, w stosunku do których sąd w wyroku o eksmisji nie orzekł uprawnienia do lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Aktualny wykaz lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych Gminy Żywiec.

#### WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH

BUDYNEK	IŁOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA
1.KOMOROWSKICH 75	2	217,18
2. KOŚCIUSZKI 6	11	411,09
3. KOŚCIUSZKI 15	1	73,10
4.KOŚCIUSZKI 44	4	181,44
5. KOŚCIUSZKI 48	6	229,20
6.DWORCOWA 1	6	331,84
7.DWORCOWA 19	4	179,43
8. DWORCOWA 21	5	151,39
9.WYZWOLENIA 2	4	176,63
10. GARBARSKA 6	7	320,96
11. GARBARSKA 8	1	39,45
12. ŁĄCZNA 28A	8	264,60
13. WESOŁA 74	2	78,50
14.TETMAJERA 50	1	37,30
15. AL. WOLNOŚCI 28	1	56,74
16. PRZEMYSŁOWA 17	2	107,77
17. ŁĄCZKI 46	4	196,99
18. RZEŹNICZA 2	5	228,60
19. GRUNWALDZKA 33	2	121,36
20. REYMONTA 31	4	139,70
21. NIEZAPOMINAJKI 10	10	397,23
22. BROWARNA 68	8	350,31
23. SEMPOŁOWSKIEJ 12	2	95,42
24. DWORCOWA 15	6	311,50
25. WESOŁA 74b	2	84,11
26. WESOŁA 74c	2	69,64
27. WESOŁA 74d	2	69,64
28. WESOŁA 74e	2	69,64
29. PARKOWE 9A/1	1	25,50
30. WESOŁA 74a	6	192,98
31. POWSTAŃCÓW ŚL.	2	99,51
32. AL. WOLNOŚCI 26	6	141,83
33. BRACKA 64A	33	454,39
34. KABATY 56	20	475,56
35. KABATY 57	20	475,56
36. KABATY 58	18	487,49
37. KABATY 59	20	475,56

38. KABATY 60	20	475,56
39. POWST. ŚL. 27	9	365,08
40. BRACKA 64	5	201,50
41. PRZEBIŚNIEGOWA 12	1	39,20
42. GRUNWALDZKA 21a	1	28,00
<b>RAZEM:</b>	<b>276</b>	<b>8 928,38</b>

#### WYKAZ POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH

POMIESZCZENIE	IŁOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA
1. Oś. KABATY 57A	4	55,96
2. UL. ŁĄCZKI 46A	2	26,18
3. AL. WOLNOŚCI 26A	1	11,50
<b>RAZEM:</b>	<b>7</b>	<b>93,64</b>

#### 2. Prognozowane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych

L. p.	Treść	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	<b>Lokale dla osób spełniających kryteria najmu socjalnego</b>						
	a)Wnioski spełniające kryteria określone uchwałą Rady Miasta - listy mieszkaniowe	115	120	130	135	135	135
	b)Katastrofy budowlane i zły stan techniczny	0	1	0	0	0	0
	c)Wykwaterowania związane ze zbyciem nieruchomości lub zadaniami własnymi Gminy	0	0	0	0	0	0
	d)Wyroki o eksmisję z innych zasobów	8	10	11	11	11	11
2.	<b>Pomieszczenia tymczasowe</b>	7	7	7	9	9	9
3.	<b>Lokale komunalne</b>						
	a)Wnioski spełniające kryteria określone uchwałą Rady Miasta – listy mieszkaniowe	97	103	103	110	110	110
	b)Mieszkania dla rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych	0	0	0	1	0	0

3. Program, w części dotyczącej uzyskania zasobu mieszkaniowego pozwalającego na zaspokojenie potrzeb określonych w ust. 2, realizowany będzie poprzez:

- 1)budowę lokali mieszkalnych;
- 2)zakup lokali mieszkalnych, w tym wymagających remontu;
- 3)wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu podnajęcia osobom dotychczas w nich zamieszkających, posiadających wyroki o eksmisji;
- 4)kierowanie najemców lokali gminnych oraz osób uprawnionych do zamieszkania w gminie do zasobu mieszkaniowego ŻTBS,
- 5)wspólne budownictwo Gminy Żywiec, ŻTBS przy udziale środków z Funduszu Dopląt;

#### 4. Charakterystyka i ocena aktualnego stanu technicznego zasobu Gminy Żywiec

Właściciel	Zły	Zadowolający	Średni	Dobry
Gmina Żywiec	7,9%	7,9%	28,94%	55,26%

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny obiektów jest wiek budynków, rodzaj konstrukcji budynku, dach, warunki gruntowe, podpiwniczenie budynku, sposób użytkowania przez najemców.

W najlepszym stanie technicznym są mieszkania, po przeprowadzonych pracach remontowych lub modernizacyjnych wykonanych na koszt Gminy, usytuowane w następujących budynkach:

1. ul. Wesoła 74a	-	6 mieszkań
2. ul. Wesoła 74 b,c,d	-	8 mieszkań
3. ul. Browarna 68	-	8 mieszkań
4. ul. Łączna 28a	-	10 mieszkań
5. ul. Garbarska 6	-	4 mieszkania
6. ul. Dworcowa 1	-	6 mieszkań
7. ul. Dworcowa 19	-	1 mieszkanie
8. ul. Dworcowa 21	-	4 mieszkania
9. ul. Kościuszki 6	-	3 mieszkania
10. ul. Kościuszki 44	-	4 mieszkania
11. ul. Kościuszki 48	-	6 mieszkań
12. ul. Rzeźnicza 2	-	5 mieszkań

Część mieszkań utrzymana jest w dobrym stanie technicznym przez najemców. Stan techniczny mieszkań, które dotychczas stanowiły zasób socjalny tj. położonych na Os. Kabaty, przy ul. Brackiej oraz przy ul. Powstańców Śląskich pomimo prowadzonych prac konserwacyjno-remontowych ulega stopniowemu pogorszeniu.

W najlepszym stanie technicznym są mieszkania usytuowane w budynkach:

1)ul. Powstańców Śląskich 27	-	10 mieszkań
2)os. Kabaty 56, 57, 58, 59, 60	-	65% mieszkań w dobrym stanie technicznym

5. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

#### Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Lokale położone na Os. Kabaty, przy ul. Brackiej i przy ul. Powstańców Śląskich</b>	zły	zły	zadowalający	zadowalający	średni	średni
<b>zasób komunalny</b>	zadowalający	zadowalający	średni	średni	średni	średni

#### Prognoza dotycząca wielkości zasobu w poszczególnych latach

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Ilość lokali</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>285</b>	<b>289</b>	<b>294</b>	<b>299</b>

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Obecny zasób Gminy jest stosunkowo stary. W budynkach stolarka okienna i drzwiowa wymaga wymiany (ok. 40 %). Instalacja elektryczna oraz wodno – kanalizacyjna jest zużyta w 80 %, a jej wymiana dokonywana jest w ramach bieżących remontów mieszkań oraz budynków. Część mieszkań będących w zasobie gminnym nie posiada bezpośredniego dostępu do węzła sanitarnego w mieszkaniu. Konieczne jest wydzielenie

pomieszczeń łazienkowych + WC oraz doprowadzenie do nich niezbędnej infrastruktury instalacyjnej wod – kan, elektrycznej, C.O.

Dziewięć budynków wymaga przeprowadzenia kompleksowej termomodernizacji lub remontu elewacji, jeden z budynków wymaga dokończenia remontu jednej z elewacji (budynek przy ul. Dworcowa 15).

Kolejną bardzo ważną kwestią jest zmiana sposobu ogrzewania budynków oraz mieszkań z piecy węglowych, które stosowane są obecnie, na inne źródło zasilania w energię ciepłą np. instalacje gazową, która wpisuje się w założenia niskiej emisji ciepła.

**Realizacja poniższego planu remontów będzie uzależniona od możliwości finansowych Gminy Żywiec .**

### **Rok 2019**

#### **1. Ul. Dworcowa 4**

- Projekt remontu dachu oraz remontu elewacji – uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków;
- Projekt adaptacji poddasza na cele mieszkalne;
- Częściowa wymiana więźby dachowej;
- Wymiana pokrycia dachu;
- Remont klatki schodowej, wymiana drzwi wejściowych do budynku, wymiana stolarki okiennej;
- Remont elewacji.
- Adaptacja poddasza na cele mieszkalne.

#### **2. Ul. Dworcowa 1**

- Wymiana całego pokrycia dachowego na nowe;
- Remont klatki schodowej;
- Odwodnienie budynku – kanalizacja burzowa.

#### **3. Ul. Przemysłowa 17**

- Termomodernizacja budynku.

#### **4. Ul. Browarna 68**

- Wykonanie instalacji C.O. gazowej wraz z C.W.U.
- Montaż głównego wyłącznika przeciwpożarowego prądu.
- Konserwacja pokrycia dachu.
- Remont klatki schodowej.
- Ogrodzenie posesji.

#### **5. Ul. Grunwaldzka 33**

- Projekt remontu elewacji - uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.
- Odwodnienie budynku, osuszanie fundamentów, wykonanie izolacji pionowej oraz poziomej fundamentu.
- Wymiana inst. wod – kan, inst. elektrycznej.
- Remont elewacji.
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

#### **6. Ul. Kościuszki 6 c.d. remontu pomieszczeń po księgarni na cele mieszkalne**

#### **7. Kościuszki 15a**

- Remont pokrycia dachu i kominów.

- Wykonanie instalacja odgromowej.
- Wymiana pieca grzewczego.

8. Montaż nowej instalacji domofonowej w budynku przy ul. Dworcowa 19, Dworcowa 21

#### **9. Os. Kabaty 56, 57, 58, 59,60**

- Remont pokrycia dachu i kominów.
- Remont klatek schodowych.
- Wymiana stolarki drzwiowej – wejścia do budynków.
- Wymiana wodomierzy.
- Wymiana inst. wod – kan.
- Wymiana stolarki okiennej – bud. Kabaty 57.

#### **10. Ul. Wesola 74**

- Remont pokrycia dachu, remont kominów.
- Remont elewacji wraz z termomodernizacją budynku.
- Wymiana stolarki drzwiowej.
- Podłączenie budynku do sieci gazowej.
- Montaż wodomierzy.

#### **11. Ul. Kościuszki 55**

- Wymiana instalacji elektrycznej – jej rozdział, montaż indywidualnych liczników energii elektrycznej;
- Wymiana instalacji wod – kan oraz montaż wodomierzy;
- Zmiana sposobu ogrzewania budynku z pieca węglowego na zasilanie gazowe lub MZEC EKOTERM;

**12. Zmiana sposobu ogrzewania budynków z pieców grzewczych na sieć gazową w budynkach przy ul. Dworcowa 1, 15, 19, 21, ul. Garbarska 6, 8, ul. Rzeźnicza 2** – wykonanie projektu, uzgodnień branżowych, wykonanie nowej sieci instalacji C.O. – gaz.

### **Rok 2020**

#### **1. Ul. Kościuszki 4**

- Projekt adaptacji poddasza na cele mieszkalne – zmiana konstrukcji więźby dachowej, wykonanie ocieplenia dachu, uzupełnienie pokrycia dachowego, wykonanie instalacji elektrycznej, wod – kan, C.O., wykonanie podłóg, ścian, sufitów, wykończenie wnętrz.

#### **2. Ul. Wyzwolenia 2**

- Projekt adaptacji poddasza na cele mieszkalne – wykonanie ocieplenia dachu, wzmocnienie elementów więźby dachowej, wymiana części więźby dachowej, , wykonanie instalacji elektrycznej, wod – kan, C.O., wykonanie podłóg, ścian, sufitów, wykończenie wnętrz.

#### **3. Ul. Grunwaldzka 21A**

- Kompleksowy remont budynku, ewentualna rozbudowa, montaż przyłącza wod – kan, gazowego, montaż sieci itp.

#### **4. Dworcowa 19**

- Remont pokrycia dachu.
- Remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej.

#### **5. Dworcowa 21**

- Remont klatki schodowej
- Wykonanie nowej inst. wod – kan, montaż wodomierzy
- Wymiana drzwi wejściowych do budynku, wymiana drzwi od strony podwórka
- Montaż domofonu

#### **6. Ul. Bracka 64**

- Wykonanie odwodnienia budynku – kanalizacja burzowa.
- Regulacja drogi dojazdowej.
- Termomodernizacja budynku.

7. **Wykonanie sieci EKOTERM** do budynków przy **ul. Kościuszki 15, 44, 48** - wykonanie projektu, uzgodnień branżowych, wykonanie nowej sieci C.O.

8. **Wykonanie sieci gazowej do budynku przy ul. Wesola 74** - wykonanie projektu, uzgodnień branżowych, wykonanie nowej sieci gazowej.

### **Rok 2021**

#### **1. Kościuszki 48**

- Remont pokrycia i więźby dachowej.
- Wymiana stolarki okiennej.
- Remont klatki schodowej.
- Wymiana instalacji wod – kan, montaż wodomierzy.

#### **2. Wyzwolenia 2**

- Projekt remontu elewacji - uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- Remont elewacji.
- Malowanie klatek schodowych.

#### **3. Garbarska 6**

- Remont pokrycia dachowego wraz z remontem kominów.
- Projekt remontu elewacji - uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.
- Remont elewacji.
- Remont klatki schodowej.
- Wykonanie nowej inst. wod – kan. oraz wentylacji.
- Montaż wodomierzy.

#### **4. Kościuszki 6**

- Remont pokrycia dachu.
- Wymiana inst. wod – kan, montaż wodomierzy.
- Remont klatki schodowej.

#### **5. Komorowskich 75**

- Remont elewacji wschodniej.
- Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.
- Remont klatki schodowej.
- Kompleksowy remont dachu.

#### **6. Ul. Reymonta 31**



- Konserwacja pokrycia dachu.
- Wymiana stolarki okiennej.

### **Rok 2022**

#### **1. Dworcowa 15**

- Projekt remontu elewacji wschodniej
- Remont elewacji wschodniej, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
- Remont klatki schodowej.
- Budowa pomieszczeń gospodarczych.
- Utwardzenie terenu – dojazd do budynku od str. wschodniej.

#### **2. Ul. Niezapominajki 10**

- Termomodernizacja budynku.
- Remont pokrycia dachu i kominów.
- Remont klatki schodowej.

#### **3. Ul. Powstańców 27**

- Remont klatki schodowej.
- Wymiana wodomierzy.

#### **4. Al. Wolności 26**

- Remont klatki schodowej.
- Montaż wodomierzy.

#### **5. Al. Wolności 28**

- Wykonanie ogrodzenia posesji.
- Przebudowa piecy grzewczych
- Wymiana stolarki okiennej

#### **6. Ul. Przebiśnegowa 12**

- Termomodernizacja budynku.
- Wymiana stolarki okiennej.

### **Rok 2023**

#### **1. Cmentarz przy ul. Stolarska**

- Budowa domu przedpogrzebowego;
- Wykonanie alejek
- Konserwacja ogrodzenia
- Konserwacja krzyża
- Wykonanie altany śmietnikowej

### **Rok 2024**

#### **1. Wyzwolenia 2**

- Projekt remontu elewacji - uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- Remont elewacji.
- Malowanie klatek schodowych.

## 2. Ul. Niezapominajki 10

- Termomodernizacja budynku.
- Remont pokrycia dachu i kominów.
- Remont klatki schodowej.

Planowana wysokość kosztów w kolejnych latach przedstawia się następująco :

L.p.	rok	Podział kosztów			
		koszty bieżącej eksploatacji [zł]	koszty remontów i modernizacji [zł]	koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi [zł]	koszty inwestycyjne [zł]
1	2019	210 000,00	600 000,00	-	1 600 000,00
2	2020	210 000,00	600 000,00	-	1 600 000,00
3	2021	220 000,00	450 000,00	-	-
4	2022	220 000,00	450 000,00	-	-
5	2023	230 000,00	800 000,00	-	-
6	2024	230 000,00	450 000,00	-	-

**I.** Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego kontynuowany będzie poprzez :

- 1)przeprowadzanie remontów i modernizacji;
- 2)rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
- 3)budowę lokali mieszkalnych;
- 4)adaptację budynków na cele mieszkalne.

**II.** Planowane efekty do uzyskania w wyniku kontynuacji programu inwestycyjnego i poprawy stanu technicznego zasobu:

- 1)zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2)zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3)zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

**III.** Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1)utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2)ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku;
- 3)zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4)utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5)zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termo modernizacyjne.

**IV.** Podstawę sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowiąc

będą:

1. wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;

2. przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

#### **Rozdział 4.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 - 2024
2. jest budżet miasta Żywca, środki uzyskane z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - a.fundusze Unii Europejskiej,
  - b.środki z budżetu państwa,
  - c.kredyty na remonty budynków.
4. Gmina Żywiec powołała Spółkę z o. o. ŻTBS do realizacji zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w ramach budownictwa społecznego. Środki na budownictwo mieszkaniowe mogą pochodzić również :
  - a) ze środków własnych ŻTBS
  - b) ze środków pozyskiwanych w ramach kredytu z BGK
  - c) ze środków własnych przyszłych właścicieli, w ramach realizacji budownictwa w systemie developerskim.

#### **Rozdział 5.**

##### **Planowana sprzedaż lokali**

Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego oraz lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W chwili obecnej Gmina posiada 276 lokali mieszkalnych.

Gmina Żywiec nie planuje dokonywania sprzedaży lokali za wyjątkiem jednego budynku położonego w Żywcu u. Rynek 19.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Zasady polityki czynszowej stanowią podstawę ustalania stawek czynszu na czas trwania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obecnie ustalona stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nie jest zbliżona do realnych kosztów utrzymania budynków i lokali gminnych. Stan degradacji zasobów wymagałby, aby obecna stawka stała się pochodną kosztów utrzymania nieruchomości gminnych, zapewniających pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali.

Stawka czynszu jest zróżnicowana tzw. metodą punktową w zależności od położenia, standardu, wyposażenia mieszkania.

Ustalona stawka bazowa obowiązuje dla lokali o pełnym standardzie – posiadających centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę, wodę zimną, kanalizację, lokalizację w I strefie.

Miasto jest podzielone na dwie strefy;

Strefa I „CENTRUM „

Oś. Parkowe, Oś. Młodych, Oś. 700 – lecia Oś. Pod Grapą, ul. Krasińskiego, ul. Grunwaldzka 6, 8, ul. Węglowa, ul. Handlowa, ul. Kościuszki, ul. Komoniewskiego, ul. Rynek, ul. Dworcowa, ul. Sempołowskiej, ul. Komorowskich, ul. Jana, ul. Klonowa, ul. Kraszewskiego, ul. Młyńska, ul. Żeromskiego, Al. Legionów, ul. Mała, ul. Batorego, ul. Słowicza, ul. Sobieskiego, ul. Wesoła – do wiaduktu kolejowego, ul. Sienkiewicz – do Rejonowego Szpitala w Żywcu.

Strefa II „PERYFERIE”

- ulice, które nie zostały ujęte w I Strefie oraz ul. Sienkiewicza od Rejonowego Szpitala w Żywcu do granic Miasta oraz ul. Wesoła od Wiaduktu kolejowego do granic Miasta.

Określone zostały parametry wpływające na obniżenie standardu lokalu mieszkalnego, a tym samym obniżenie stawki czynszu, są to:

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Położenie na terenie miasta Żywca II strefa   | 3 pkt |
| 2. Zły stan techniczny   | 3 pkt |
| 3. Położenie lokalu mieszkalnego na parterze<br>/ poza budynkami /dwukondygnacyjnymi /<br>oraz na IV piętrze | 3 pkt |
| 4. Brak centralnego ogrzewania   | 3 pkt |
| 5. Brak centralnie dostarczanej ciepłej wody   | 3 pkt |
| 6. Brak łazienki   | 3 pkt |
| 7. Brak wody i kanalizacji w lokalu mieszkalnym  | 3 pkt |

1 pkt stanowi równowartość 0,12 zł

Zaletą tego systemu jest duża możliwość różnicowania stawek czynszu, w zależności od parametrów mieszkania.

Na lata przyszłe objęte tym programem proponuje się utrzymać powyższy zróżnicowany system czynszowy.

Bazowa stawka czynszu ustalana będzie w odniesieniu do zmian wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej publikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Podwyższanie stawki czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Wieloletnie zaniedbania w zakresie stanu technicznego substancji mieszkaniowej skutkuje koniecznością wykonywania pilnych prac remontowych pozwalających na bezpieczne użytkowanie mieszkań. Środki na te przedsięwzięcia pozyskiwane są między innymi z czynszów lokatorskich.

Corocznie będzie podnoszony standard oraz stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, a także będą zamieszkiwały w nim osoby o wyższym dochodzie gwarantujące regularne uiszczenie należności za zajmowane lokale.

Polityka czynszowa winna być prowadzona w ten sposób, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

W związku z tym, że mieszkaniowy zasób Gminy Żywiec jest mały, stanowi tylko 276 lokali mieszkalnych oraz to, że zasób ten zamieszkuje 90 % rodzin korzystających z dofinansowania do mieszkania z MOPS, postanowiono odstąpić od wprowadzenia obniżki czynszu w tych zasobach, dla osób o niskich dochodach.

## **Rozdział 7.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje ZTBS Sp. z o. o. w Żywcu.

W praktyce spółka utrzymuje znajdujące się w jej zarządzie budynki, mieszkania, lokale użytkowe oraz ich otoczenie w należytym stanie technicznym i estetycznym. Spółka zleca też w drodze przetargów remonty, naprawy, konserwację zasobów lokalowych w zakresie należącym do wynajmującego. ZTBS zawiera również umowy najmu na lokale mieszkalne i użytkowe.

W szczególności zaś zadania z zakresu zarządzania nieruchomościami polegają na :

- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności prawnych, faktycznych i procesowych związanych z zarządzaniem zasobem,
- 3) zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu,
- 4) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
- 5) egzekwowaniu należności z tytułu najmu,

- 6) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego oraz ewidencji najemców,
- 7) planowaniu i realizacji remontów zasobu Gminy,
- 8) wykonywaniu czynności administracyjnych, eksploatacyjnych i technicznych niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w należytym stanie,
- 9) prowadzeniu ksiąg i spraw finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz rozliczaniu przychodów i wydatków.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## **Rozdział 8.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**I.** W ramach poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieniem mieszkaniowym Gmina Żywiec podejmuje działania polegające m. in. na:

- 1) koordynowaniu zamian w sposób pozwalający na bardziej racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego,
- 2) zapewnianie najmu socjalnego lokali osobom o niskich dochodach oraz osobom posiadającym wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego lokalu,
- 3) przeznaczaniu części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamienne,
- 4) wspieraniu najemców w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali, polegających na dostosowaniu zamienionych lokali do ich możliwości finansowych,
- 5) usprawnieniu procesu wykonywania remontów lokali, w tym lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców,
- 6) wpisywaniu zadłużonych najemców i byłych najemców do rejestru dłużników,
- 7) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku poprzez:
  - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobów udzielenia pomocy,
  - b) udzielanie wsparcia w staraniu się o dodatek mieszkaniowy i środki pomocy społecznej,
  - c) kontynuowanie programu odpracowania zadłużenia przez najemców lub byłych najemców,
  - d) rozkładanie na raty spłatę zadłużenia.

**II.** W przypadku konieczności przydzielenia lokalu zamiennego w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Gmina:

- a) zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego, a po zakończeniu remontu lub przebudowy Gmina udostępnia naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu,
- b) zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

**III.** Gmina umożliwia zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy w ramach zamiany w zasobie Gminnym lub zamiany z najemcami innych zasobów, na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta w sprawie zasad i trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Wspólnoty Samorządowej Miasta Żywca.

W celu osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu Gmina prowadzić będzie program aktywnej zamiany mieszkań.

**IV.** Celem realizacji budownictwa czynszowego Gmina powołała spółkę z o. o. o ŻTBS, której zasadniczym celem jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych ludności. Aby osiągnąć ten cel należy zwiększyć zasób mieszkaniowy m.in. poprzez budowę nowych mieszkań o niewygórowanej stawce czynszu najmu. Ta strategia jest sukcesywnie realizowana. W 2018 r. oddano do eksploatacji budynek przy ul. Futrzarskiej 3. Opracowana jest dokumentacja techniczna na budowę osiedla mieszkaniowego przy ul. Browarnej. Aktualnie trwa procedowanie wniosku o przyznanie preferencyjnego kredytu pozwalającego zrealizować to przedsięwzięcie. W efekcie docelowo powstanie 70 mieszkań.

**V.** Bardzo istotnym problemem jest zanieczyszczenie środowiska wywołane smogiem. W większości mieszkań, w zasobie Gminy mieszkania opalane są węglem. Aby zminimalizować efekty zanieczyszczenia zamierza się sukcesywnie wprowadzać centralne ogrzewanie do budynków mieszkalnych z sieci EKOTERMU oraz z sieci gazowniczej. W roku 2018 do sieci EKOTERMU podłączono obiekty przy ul. Grunwaldzkiej 19,21,23,29,33. Na przestrzeni lat 2019/2020 planuje się podłączenie do tej sieci budynków przy ul. Grobla 4,21,23. Z kolei w roku 2019 do sieci gazowniczej planuje się przyłączyć budynki gminne przy ul. Browarna 68, Rzeźnicza 2. W następnych latach Dworcowa 19, 21, Kopernika 79 oraz osiedle Reymonta.

## **Rozdział 9.**

### **Wsparcie dla Żywieckiego TBS**

1. Gmina, uznając Żywieckie TBS za podmiot wspomagający realizację programu mieszkaniowego wspierać będzie jego działalność poprzez kontynuowanie:

- 1) wnoszenia wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 2) wnoszenia wkładów pieniężnych lub partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- 3) realizacji wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa.

2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana jest w budżecie miasta i wieloletniej prognozie finansowej.