

**UCHWAŁA NR IX/52/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

z dnia 24 października 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec na lata 2025 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 2023 r. poz. 725) 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.**

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żywcu

**Jarosław Gowin**

**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żywiec**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żywiec tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, w budynkach stanowiących własność Gminy i innych osób (fizycznych i prawnych).

2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Żywiec stanowi 287 lokali ( w tym 281 lokali mieszkalnych oraz 6 tymczasowych pomieszczeń). Szczegółowy wykaz lokali zawarty został w poniższych tabelach,

**Tabela nr 1. - wykaz lokali mieszkalnych Gminy Żywiec wraz oceną aktualnego stanu technicznego**

Stan techniczny wynika z przeprowadzanych systematycznie przeglądów technicznych budynków i został ujęty w kryteriach:

- zły (zużycie od 71% do 100%)
- nieodpowiedni (zużycie od 51% do 70%)
- średni (zużycie od 31% do 50%)
- zadowalający (zużycie od 16% do 30%)
- dobry (zużycie od 0% do 15%)

| <b>l.p.</b> | <b>Adres budynku</b>          | <b>Ilość lokali</b> | <b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b> | <b>Stan techniczny budynku</b>             |
|-------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--|
| 1.          | Żywiec, ul. Komorowskich 75   | 2                   | 217,18                              | średni                                     |
| 2.          | Żywiec, ul. Kościuszki 6      | 11                  | 411,09                              | średni                                     |
| 3.          | Żywiec, ul. Kościuszki 15a    | 1                   | 73,10                               | średni                                     |
| 4.          | Żywiec, ul. Kościuszki 44     | 4                   | 181,44                              | średni                                     |
| 5.          | Żywiec, ul. Kościuszki 48     | 6                   | 229,20                              | średni                                     |
| 6.          | Żywiec, ul. Dworcowa 1        | 6                   | 331,84                              | zadowalający                               |
| 7.          | Żywiec, ul. Dworcowa 19       | 4                   | 179,43                              | średni                                     |
| 8.          | Żywiec, ul. Dworcowa 21       | 5                   | 151,39                              | średni                                     |
| 9.          | Żywiec, ul. Wyzwolenia 2      | 4                   | 176,63                              | średni                                     |
| 10.         | Żywiec, ul. Garbarska 6       | 7                   | 320,96                              | nieodpowiedni                              |
| 11.         | Żywiec, ul. Garbarska 8       | 1                   | 39,45                               | nieodpowiedni                              |
| 12.         | Żywiec, ul. Łączna 28a        | 8                   | 264,60                              | zadowalający                               |
| 13.         | Żywiec, ul. Wesoła 74         | 2                   | 78,50                               | zadowalający                               |
| 14.         | Żywiec, ul. Tetmajera 50      | 1                   | 37,30                               | średni                                     |
| 15.         | Żywiec, ul. al. Wolności 28   | 1                   | 56,74                               | nieodpowiedni                              |
| 16.         | Żywiec, ul. Przemysłowa 17    | 2                   | 107,77                              | zły – budynek do wyłączenia z eksploatacji |
| 17.         | Żywiec, ul. Łączki 46         | 4                   | 196,99                              | nieodpowiedni                              |
| 18.         | Żywiec, ul. Rzeźnicza 2       | 5                   | 228,60                              | średni                                     |
| 19.         | Żywiec, ul. Grunwaldzka 33    | 2                   | 121,36                              | nieodpowiedni                              |
| 20.         | Żywiec, ul. Reymonta 31       | 4                   | 139,70                              | nieodpowiedni                              |
| 21.         | Żywiec, ul. Niezapominajki 10 | 10                  | 397,23                              | średni                                     |
| 22.         | Żywiec, ul. Browarna 68       | 8                   | 350,31                              | zadowalający                               |
| 23.         | Żywiec, ul. Sempołowskiej 12  | 2                   | 95,42                               | nieodpowiedni                              |
| 24.         | Żywiec, ul. Dworcowa 15       | 6                   | 311,50                              | nieodpowiedni                              |
| 25.         | Żywiec, ul. Wesoła 74b        | 2                   | 84,11                               | zadowalający                               |
| 26.         | Żywiec, ul. Wesoła 74c        | 2                   | 69,64                               | zadowalający                               |
| 27.         | Żywiec, ul. Wesoła 74d        | 2                   | 69,64                               | zadowalający                               |

|     |                               |                         |                |  |
|-----|-------------------------------|-------------------------|----------------|--|
| 28. | Żywiec, ul. Wesola 74e        | 2                       | 69,64          | zadowalający                               |
| 29. | Żywiec, os. Parkowe 9A/1      | 1                       | 25,50          | zadowalający                               |
| 30. | Żywiec, ul. Wesola 74a        | 6                       | 192,98         | zadowalający                               |
| 31. | Żywiec, ul. Powstańców śl. 27 | 11                      | 464,59         | średni                                     |
| 32. | Żywiec, al. Wolności 26       | 6                       | 141,83         | średni                                     |
| 33. | Żywiec, ul. Bracka 64a        | 33                      | 454,39         | zły – budynek do wyłączenia z eksploatacji |
| 34. | Żywiec, ul. Kabaty 56         | 20                      | 475,56         | średni                                     |
| 35. | Żywiec, ul. Kabaty 57         | 20                      | 475,56         | średni                                     |
| 36. | Żywiec, ul. Kabaty 58         | 18                      | 487,49         | średni                                     |
| 37. | Żywiec, ul. Kabaty 59         | 20                      | 475,56         | średni                                     |
| 38. | Żywiec, ul. Kabaty 60         | 20                      | 475,56         | średni                                     |
| 39. | Żywiec, ul. Bracka 64         | 5                       | 201,50         | średni                                     |
| 40. | Żywiec, ul. Przebiśnegowa 12  | 1                       | 39,20          | średni                                     |
| 41. | Żywiec, ul. Grunwaldzka 21a   | 1 - lokal niezasiedlony | 28,00          | zły – budynek do wyłączenia z eksploatacji |
| 42. | Żywiec, ul. Oczkowska 111     | 1                       | 35,00          | zły – budynek do wyłączenia z eksploatacji |
| 43. | Żywiec, ul. Zabłocka 8        | 1                       | 51,60          | zły – budynek do wyłączenia z eksploatacji |
| 44. | Wieprz, ul. Świerkowa 856     | 1                       | 133,80         | średni                                     |
|     | <b>razem</b>                  | <b>281</b>              | <b>9148,88</b> |  |

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny obiektów jest wiek budynków, rodzaj konstrukcji budynku, warunki gruntowe, podpiwniczenie budynku oraz sposób użytkowania lokali przez najemców. W najlepszym stanie technicznym są lokale mieszkalne, po przeprowadzonych pracach remontowych lub modernizacyjnych, usytuowane w następujących budynkach:

1. Żywiec, ul. Wesola 74A - 6 lokali
2. Żywiec, ul. Wesola 74 - 2 lokali
3. Żywiec, ul. Wesola 74B, 74C, 74D i 74E - 8 lokali
4. Żywiec, ul. Browarna 68 - 8 lokali
5. Żywiec, ul. Łączna 28a - 10 lokali
6. Żywiec, ul. Garbarska 6 - 1 lokal
7. Żywiec, ul. Dworcowa 1 - 6 lokali
8. Żywiec, ul. Kościuszki 44 - 4 lokali
9. Żywiec, ul. Rzeźnicza 2 - 5 lokali

Stan techniczny mieszkań, które dotychczas stanowiły zasób socjalny – lokale położone w budynkach wielorodzinnych przy ul. Kabaty 56, 57, 58, 59, 60, ul. Brackiej 64A oraz przy ul. Powstańców Śląskich 27 (9 mieszkań) pomimo prowadzonych prac konserwacyjno-remontowych ulega stopniowemu pogorszeniu. Spośród tego zasobu w najlepszym stanie technicznym są mieszkania usytuowane w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 27. Mieszkania położone w budynkach na os. Kabaty w około 30% są w dobrym stanie technicznym.

W złym stanie technicznym są lokale położone w budynkach przy ul. Brackiej 64A. W dużej mierze wynika to ze złej eksploatacji i dewastacji lokali przez najemców. Lokale te przeznacza się do wyłączenia z eksploatacji. Planuje się, że wyłączenie z eksploatacji nastąpi do roku 2027. Ponadto w złym stanie technicznym są też lokale położone przy ul. Grunwaldzkiej 21A, 2 pomieszczenia tymczasowe położone przy ul. Łączki 46A, budynek przy ul. Przemysłowej 17, ul. Oczkowskiej 111, ul. Zabłockiej 8. Z uwagi na fakt, iż remont w/w lokali jest nieopłacalny planuje się wyłączenie ich z eksploatacji i ich rozbiórkę do roku 2027 r.

**Tabela Nr 2 - wykaz tymczasowych pomieszczeń stanowiących własność Gminy Żywiec**

| adres pomieszczenia       | ilość lokali | powierzchnia m <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------------|-----------------------------|
| 1. Żywiec, os. Kabaty 57A | 4            | 55,96                       |

|                           |          |              |
|---------------------------|----------|--------------|
| 2. Żywiec, ul. Łączki 46A | 2        | 26,18        |
| <b>RAZEM:</b>             | <b>6</b> | <b>82,14</b> |

W okresie od lipca 2019 r. do lipca 2024 r. zasób mieszkaniowy Gminy Żywiec zwiększył się o 4 lokale tj. Żywiec, ul. Kościuszki 6/5 lokal mieszkalny adaptowany z pomieszczeń lokalu użytkowego (księgarnia), Żywiec, ul. Oczkowska 111; Żywiec, ul. Zabłocka 8, budynek w Wieprzu przy ul. Świerkowej 856.

#### Prognoza dotycząca wielkości zasobu w poszczególnych latach

|              | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Ilość lokali | 278  | 286  | 263  | 273  | 289  | 299  |

Prognozy powyższe uwzględniają likwidację lokali położonych przy ul. Brackiej 64A, ul. Łączki 46A, ul. Grunwaldzkiej 21a, ul. Przemysłowej 17, ul. Oczkowskiej 111, ul. Zabłockiej 8 oraz budowę nowych budynków.

#### Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu (lokal mieszkalnych) w poszczególnych latach

| stan techniczny | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| zadawalający    | 54   | 57   | 60   | 63   | 76   | 98   |
| średni          | 100  | 110  | 106  | 109  | 113  | 111  |
| nieodpowiedni   | 27   | 25   | 21   | 18   | 15   | 10   |
| zły             | 97   | 94   | 76   | 83   | 85   | 80   |

### Rozdział 2.

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

| Analiza potrzeb |                               |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------------|----------|-----------------------------|
| l.p.            | Adres budynku                 | elewacja, w tym docieplenie  | dachu, kominy | instalacje w tym ogrzewanie | drzwi i okna | adaptacja na lokale lub remont lokali | izolacje | klatki schodowe i otoczenie |
| 1.              | Żywiec, ul. Komorowskich 75   | x                            | x             |                             | x            |                                       | x        | x                           |
| 2.              | Żywiec, ul. Kościuszki 6      |                              |               | x                           |              | x                                     |          |                             |
| 3.              | Żywiec, ul. Kościuszki 15a    |                              | x             | x                           | x            | x                                     | x        | x                           |
| 4.              | Żywiec, ul. Kościuszki 44     |                              |               | x                           |              |                                       |          |                             |
| 5.              | Żywiec, ul. Kościuszki 48     |                              | x             | x                           | x            |                                       |          | x                           |
| 6.              | Żywiec, ul. Dworcowa 1        | x                            |               | x                           |              |                                       |          |                             |
| 7.              | Żywiec, ul. Dworcowa 19       |                              | x             | x                           |              |                                       | x        | x                           |
| 8.              | Żywiec, ul. Dworcowa 21       |                              | x             |                             | x            |                                       |          | x                           |
| 9.              | Żywiec, ul. Wyzwolenia 2      | x                            |               | x                           |              | x                                     | x        | x                           |
| 10.             | Żywiec, ul. Garbarska 6       | x                            | x             | x                           |              | x                                     |          |                             |
| 11.             | Żywiec, ul. Garbarska 8       |                              |               | x                           |              |                                       | x        |                             |
| 12.             | Żywiec, ul. Łączna 28a        |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |
| 13.             | Żywiec, ul. Wesoła 74         |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |
| 14.             | Żywiec, ul. Tetmajera 50      |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |
| 15.             | Żywiec, ul. al. Wolności 28   |                              |               | x                           |              |                                       |          | x                           |
| 16.             | Żywiec, ul. Przemysłowa 17    | do wyłączenia z eksploatacji |               |                             |              |                                       |          |                             |
| 17.             | Żywiec, ul. Łączki 46         |                              | x             | x                           |              |                                       |          | x                           |
| 18.             | Żywiec, ul. Rzeźnicza 2       | x                            |               | x                           |              |                                       |          |                             |
| 19.             | Żywiec, ul. Grunwaldzka 33    | x                            |               |                             | x            |                                       | x        |                             |
| 20.             | Żywiec, ul. Reymonta 31       | x                            |               | x                           |              | x                                     | x        | x                           |
| 21.             | Żywiec, ul. Niezapominajki 10 | x                            |               | x                           |              |                                       |          | x                           |
| 22.             | Żywiec, ul. Browarna 68       |                              | x             |                             |              |                                       |          | x                           |
| 23.             | Żywiec, ul. Sempołowskiej 12  |                              | x             |                             |              | x                                     |          |                             |
| 24.             | Żywiec, ul. Dworcowa 15       |                              | x             | x                           |              | x                                     | x        | x                           |
| 25.             | Żywiec, ul. Wesoła 74b        |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |
| 26.             | Żywiec, ul. Wesoła 74c        |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |
| 27.             | Żywiec, ul. Wesoła 74d        |                              |               |                             |              |                                       |          |                             |

|     |                               |                              |   |   |   |  |   |
|-----|-------------------------------|------------------------------|---|---|---|--|---|
| 28. | Żywiec, ul. Wesoła 74e        |                              |   |   |   |  |   |
| 29. | Żywiec, os. Parkowe 9A/1      |                              |   |   |   |  |   |
| 30. | Żywiec, ul. Wesoła 74a        |                              |   |   |   |  |   |
| 31. | Żywiec, ul. Powstańców śl. 27 | X                            | X | X |   |  | X |
| 32. | Żywiec, al. Wolności 26       |                              |   |   |   |  |   |
| 33. | Żywiec, ul. Bracka 64a        | do wyłączenia z eksploatacji |   |   |   |  |   |
| 34. | Żywiec, ul. Kabaty 56         |                              |   | X | X |  | X |
| 35. | Żywiec, ul. Kabaty 57         |                              |   | X | X |  | X |
| 36. | Żywiec, ul. Kabaty 58         |                              |   | X | X |  | X |
| 37. | Żywiec, ul. Kabaty 59         |                              |   | X | X |  | X |
| 38. | Żywiec, ul. Kabaty 60         |                              |   | X | X |  | X |
| 39. | Żywiec, ul. Bracka 64         | X                            | X |   |   |  |   |
| 40. | Żywiec, ul. Przebiśniegowa 12 |                              |   |   |   |  |   |
| 41. | Żywiec, ul. Grunwaldzka 21a   | do wyłączenia z eksploatacji |   |   |   |  |   |
| 42. | Żywiec, ul. Oczkowska 111     | do wyłączenia z eksploatacji |   |   |   |  |   |
| 43. | Żywiec, ul. Zabłocka 8        | do wyłączenia z eksploatacji |   |   |   |  |   |
| 44. | Wieprz, ul. Świerkowa 856     |                              |   |   |   |  |   |

### Plan remontów na lata 2025 do 2030

| l.p. | Rodzaj remontu  | 2025  | 2026                                  | 2027                             | 2028   | 2029                       | 2030                                |
|------|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|
| 1.   | -termomodernizacja budynku;<br>-remont elewacji   | Garbarska 6<br>Komorowskich 75                | Dworcowa<br>15                        | Grunwaldzka<br>33<br>Reymonta 31 |  | Niezapominajki<br>10       | Bracka 64<br>Wyzwolenia 2           |
| 2.   | -kompleksowa wymiana pokrycia<br>dachowego i orynnowania;<br>-remont pokrycia dachowego/<br>modernizacja<br>-wymiana części konstrukcyjnych<br>więźby dachowej,<br>-remont kominów, obróbek<br>blacharskich | Browarna 68<br>Garbarska 6                    | Dworcowa<br>21                        | Dworcowa 19                      | Powst.<br>Śląskich 27                                    |                            | Bracka 64                           |
| 3.   | -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej  |   | Dworcowa<br>21                        | Os. Kabaty                       |  |                            |                                     |
| 4.   | -adaptacja poddasza na cele mieszkalne  |   |                                       |                                  | Dworcowa 4   |                            |                                     |
| 5.   | -wymiana pieców grzewczych, zmiana<br>sposobu ogrzewania budynku  | Garbarska 6<br>Garbarska 8                    | Dworcowa<br>19<br>Dworcowa<br>15      | Dworcowa 1                       | Dworcowa 4   | Niezapominajki<br>10       | Wyzwolenia 2<br>Os. Kabaty          |
| 6.   | -wymiana instalacji wod – kan,<br>instalacji wentylacji, instalacji<br>elektrycznej<br>-wydzielenie węzłów sanitarnych w<br>mieszkaniach  | Rzeźnicza 2<br>Kościuszki 6 (3<br>mieszkania) | Reymonta<br>31                        | Kościuszki 6<br>Garbarska 6      |  |                            |                                     |
| 7.   | -remont klatek schodowych   |   | Komorowski<br>ch 75                   | Dworcowa 15                      | Browarna 68<br>Kościuszki<br>48<br>Powst.<br>Śląskich 27 | Dworcowa 21<br>Reymonta 31 | Os. Kabaty<br>Niezapominajk<br>i 10 |
| 8.   | -dokumentacja projektowa remontu<br>budynku lub rozbudowy obiektu wraz z<br>uzgodnieniami branżowymi i<br>odpowiednimi organami nadzorczymi   |   | Grunwaldzk<br>a 33<br>Wyzwolenia<br>2 |                                  |  |                            |                                     |
| 9.   | -ogrodzenie posesji   |   |                                       |                                  |  |                            | Browarna 68                         |
| 10.  | -Kapitalne remonty mieszkań/lokalii<br>przed zasiedleniem   | Kościuszki 6/9<br>Dworcowa 15<br>Reymonta 31  |                                       |                                  |  |                            |                                     |
| 11.  | -Budowa pomieszczeń gospodarczych   |   |                                       | Dworcowa 15                      |  |                            |                                     |
| 12.  | -Wykonanie podjazdów, bruków,<br>chodników, wiat śmietnikowych  |   |                                       | Dworcowa 15<br>Reymonta 31       |  |                            |                                     |

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym Programem Gmina Żywiec nie planuje dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych.

## Rozdział 4.

## Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

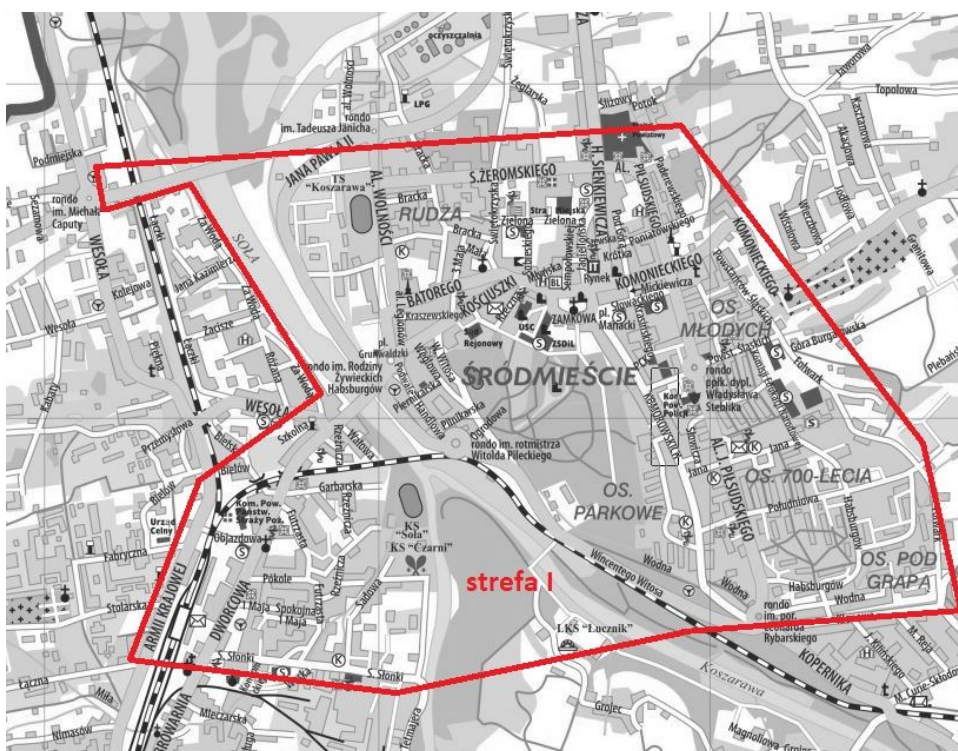
1. Dążyć do tego, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

2. Stawka czynszu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żywiec z wyłączeniem stawek czynszu lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego oraz najmu pomieszczeń tymczasowych, będzie zróżnicowana tzw. metodą punktową w zależności od położenia, standardu, wyposażenia mieszkania.

3. Zasady ustalania stawek czynszów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żywiec z wyłączeniem stawek czynszu lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego oraz najmu pomieszczeń tymczasowych określa się następująco:

a) wyznacza się strefy dla określenia położenia budynku:

·strefa I według poniższego planu sytuacyjnego



·strefa II

teren Miasta Żywca poza strefą I oraz teren innych miejscowości.

b) ustalona stawka bazowa czynszu najmu obowiązuje dla lokali o pełnym standardzie – posiadających centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę, wodę zimną, kanalizację, lokalizację w I strefie i nie spełniających paramentów wpływających na obniżenie stawki czynszu. Wysokość stawki czynszu pozostałych lokali ustalana jest przy uwzględnieniu parametrów określonych w pkt 3 lit. c) poniżej,

c) ustala się następujące parametry wpływające na obniżenie stawki czynszu:

•położenie lokalu w II strefie 3 pkt

·położenie lokalu mieszkalnego na parterze 3 pkt

(poza budynkami dwukondygnacyjnymi)

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| ·brak centralnego ogrzewania | 3 pkt |
|------------------------------|-------|

|  |       |
|--|-------|
| ·brak centralnie dostarczanej ciepłej wody | 3 pkt |
|--|-------|

·brak łazienki 3 pkt

·brak wody i kanalizacji w lokalu mieszkalnym 3 pkt

Jeden punkt stanowi równowartość 1,5 % stawki kwoty bazowej czynszu najmu.

4. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Żywiec.

5. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekroczyć 90% stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

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

7. W związku z tym, że mieszkaniowy zasób Gminy Żywiec jest mały, stanowi tylko 281 lokali mieszkalnych, a część z tych rodzin korzysta z dofinansowania do mieszkania z MOPS, postanowiono odstąpić od wprowadzenia obniżki czynszu w tych zasobach, dla osób o niskich dochodach.

## **Rozdział 5.**

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

Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Żywcu przy ul. Zamkowej 14, w której 100% udziałowcem jest Gmina Żywiec.

Zadania powierzone Spółce związane z zasobem mieszkaniowym Gminy Żywiec obejmują w szczególności:

- 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)prowadzenie ksiąg i spraw finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz rozliczaniu przychodów i wydatków.

## **Rozdział 6.**

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

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030 jest budżet miasta Żywca oraz środki uzyskane z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- d) fundusze Unii Europejskiej,
- e) fundusze z programów na realizację budownictwa mieszkaniowego,
- f) środki pochodzące z Programu integracji społecznej i obywatelskiej Romów w Polsce,
- g) środki z budżetu państwa (w tym z Funduszu Dopłat),
- h) kredyty na remonty budynków.

2. Gmina Żywiec utworzyła Spółkę działającą pod nazwą Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Żywcu. Przedmiotem działalności spółki jest m. in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych w ramach budownictwa społecznego. Środki na budownictwo mieszkaniowe mogą pochodzić również :

- a) ze środków własnych Spółki,

b) ze środków pozyskiwanych w ramach kredytu z BGK

c) ze środków własnych przyszłych właścicieli, w ramach realizacji budownictwa w systemie deweloperskim.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość kosztów utrzymania budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żywiec w kolejnych latach**

| L<br>.<br>p<br>.<br>rok | Podział kosztów                   |                                     |  |   |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|
|                         | koszty bieżącej eksploatacji [zł] | koszty remontów i modernizacji [zł] | koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi [zł] | koszty inwestycyjne [zł]  |
| 1 2025                  | 220 000,00                        | 800 000,00                          | -  | -   |
| 2 2026                  | 230 000,00                        | 1 200 000,00                        | -  | -   |
| 3 2027                  | 230 000,00                        | 1 600 000,00                        | -  | 3 000 000,-zł (inwestycja przy ul. Kabaty)  |
| 4 2028                  | 230 000,00                        | 1 000 000,00                        | -  | 4 000 000,-zł (inwestycja przy ul. Kabaty)  |
| 5 2029                  | 240 000,00                        | 600 000,00                          | -  | 9 000 000,-zł (inwestycja przy ul. Kabaty, Brackiej 64, i budynek na 10 lokali na nowym terenie ) |
| 6 2030                  | 250 000,00                        | 600 000,00                          | -  | 7 000 000,-zł (inwestycja przy ul. Kabaty, budynek na 10 lokali na nowym terenie)                 |

#### **Rozdział 8.**

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

1. W ramach poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieniem mieszkaniowym, Gmina Żywiec podejmie działania polegające 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)wspieraniu najemców w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali, polegających na dostosowaniu zamienionych lokali do ich możliwości finansowych,
- 4)eliminacja bezprawnych przypadków podnajmowania lokali bez zgody Gminy,
- 5)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.
- 6)przydzieleniu przez Gminę lokalu zamiennego w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:
  - a) 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) na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.
- 7)monitoringu dla optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu Gmina poprzez zamianę lokali mieszkalnych,



- 8) budowie budynków mieszkalnych przez Gminę i Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- 9) dokonywanie aportów nieruchomości na rzecz Żywieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., celem realizacji inwestycji budownictwa czynszowego,
- 10) aktywne pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na budowę budynków mieszkalnych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żywcu

**Jarosław Gowin**