



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 25 października 2024 r.

Poz. 7017

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

Załącznik do uchwały Nr IX/52/2024

Rady Miejskiej w Żywcu

z dnia 24 października 2024 r.

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%)

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny budynku
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. Wesola 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. Wesola 74b	2	84,11	zadowalający
26.	Żywiec, ul. Wesola 74c	2	69,64	zadowalający
27.	Żywiec, ul. Wesola 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
	razem	281	9148,88	

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. Wesoła 74A – 6 lokali
2. Żywiec, ul. Wesoła 74 – 2 lokali
3. Żywiec, ul. Wesoła 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 ²
1. Żywiec, os. Kabaty 57A	4	55,96
2. Żywiec, ul. Łączki 46A	2	26,18
RAZEM:	6	82,14

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 (lokalí 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								
lp.	Adres budynku	elewacja, w tym docieplenie	dachu, kominy	instalacje w tym ogrzewanie	drzwi i okna	adaptacja na lokale lub remont lokalí	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. Przebiśnegowa 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; - remont elewacji	Garbarska 6 Komorowskich 75	Dworcowa 15	Grunwaldzka 33 Reymonta 31		Niezapominajki 10	Bracka 64 Wyzwolenia 2
2.	- kompleksowa wymiana pokrycia dachowego i orynnowania; - remont pokrycia dachowego/modernizacja - wymiana części konstrukcyjnych więźby dachowej, - remont kominów, obróbek blacharskich	Browarna 68 Garbarska 6	Dworcowa 21	Dworcowa 19	Powst. Śląskich 27		Bracka 64
3.	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		Dworcowa 21	Os. Kabaty			
4.	- adaptacja poddasza na cele mieszkalne				Dworcowa 4		
5.	- wymiana pieców grzewczych, zmiana sposobu ogrzewania budynku	Garbarska 6 Garbarska 8	Dworcowa 19 Dworcowa 15	Dworcowa 1	Dworcowa 4	Niezapominajki 10	Wyzwolenia 2 Os. Kabaty
6.	- wymiana instalacji wod-kan, instalacji wentylacji, instalacji elektrycznej - wydzielenie węzłów sanitarnych w mieszkaniach	Rzeźnicza 2 Kościuszki 6 (3 mieszkania)	Reymonta 31	Kościuszki 6 Garbarska 6			
7.	- remont klatek schodowych		Komorowski ch 75	Dworcowa 15	Browarna 68 Kościuszki 48 Powst. Śląskich 27	Dworcowa 21 Reymonta 31	Os. Kabaty Niezapominajki i 10
8.	- dokumentacja projektowa remontu budynku lub rozbudowy obiektu wraz z uzgodnieniami branżowymi i odpowiednimi organami nadzorczymi		Grunwaldzka 33 Wyzwolenia 2				
9.	- ogrodzenie posesji						Browarna 68
10.	- Kapitałne remonty mieszkań/lokalii przed zasiedleniem	Kościuszki 6/9 Dworcowa 15 Reymonta 31					
11.	-Budowa pomieszczeń gospodarczych			Dworcowa 15			
12.	-Wykonanie podjazdów, bruków, chodników, wiat śmietnikowych			Dworcowa 15 Reymonta 31			

Rozdział 3.

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

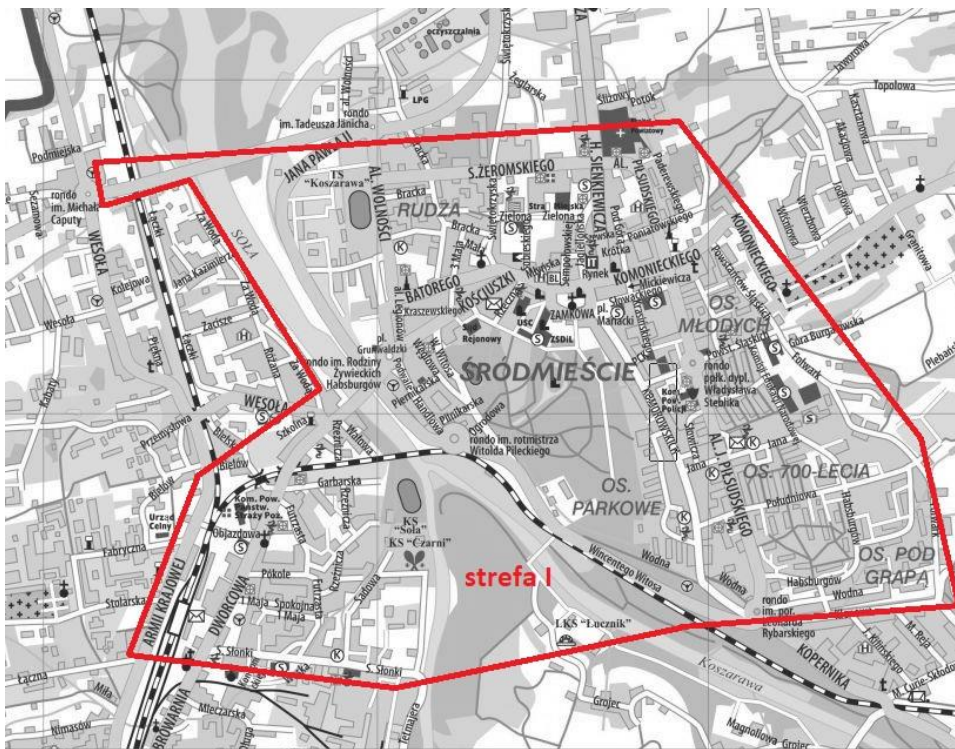
1. Dążyć do tego, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

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
(poza budynkami dwukondygnacyjnymi) | 3 pkt |
| ·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.p.	rok	Podział kosztów			
		koszty bieżącej eksploatacji [zł]	koszty remontów i modernizacji [zł]	koszty zarządzania nieruchomością mi 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) zapewnianiu 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.