



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 lipca 2025 r.

Poz. 4145

UCHWAŁA NR XVII-131-25 RADY MIEJSKIEJ W ANDRYCHOWIE

z dnia 25 czerwca 2025 roku

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrychów na lata 2025 – 2030”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) Rada Miejska w Andrychowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrychów na lata 2025 – 2030” – w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Andrychowa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Ewelina Szypuła

Załącznik do uchwały Nr XVII-131-25
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 25 czerwca 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ANDRYCHÓW
NA LATA 2025 – 2030**

SPIS TREŚCI:

Informacja wstępna.

Rozdział I

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

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Informacja wstępna.

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przez Radę Miejską w Andrychowie wynika z zapisu art. 21 ust. 1 pkt 1 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 z późn. zm.).

Zgodnie z zapisami wyżej wymienionej ustawy – tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu realizacji powyższych zadań gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Kierunki działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej gminy powinny zostać kompleksowo określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowywanym na co najmniej pięć kolejnych lat.

Realizacja wszystkich celów założonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uzależniona jest w dużej mierze od możliwości finansowych gminy.

Wyżej cytowana ustawa określa również, co w szczególności powinien obejmować wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Z uwagi na powyższe, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany zostaje dla potrzeb Gminy Andrychów na lata 2025 – 2030.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrychów na lata 2025 – 2030 stanowi kompleksowe opracowanie, które obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 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 kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, 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.

Rozdział I

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

Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów na dzień 31 grudnia 2024 r.

Podstawowe dane dotyczące stanu ilościowego zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

lp.	Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31.12.2024 r.
1	Liczba budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne administrowane przez Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie w tym: a) budynków wspólnot mieszkaniowych b) budynków, w których znajdują się wyłącznie komunalne lokale mieszkalne c) budynków, w których znajdują się zarazem komunalne lokale mieszkalne, jak i komunalne lokale użytkowe d) budynków w zasobach Andrychowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne	70 45 14 5 6
2	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych, administrowanych przez Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie w tym:	582

	a) zamieszkałych	539
	- z czego z najmem socjalnym	64
	b) niezamieszkałych	43
	Liczba lokali wykupionych z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów (indywidualni właściciele mieszkań)	810
3	Powierzchnia wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych w m ²	23.936,96
	w tym:	
	- powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych (zamieszkałych), z wyłączeniem powierzchni lokali z najmem socjalnym	20.416,81
	- powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych (niezamieszkałych), z wyłączeniem powierzchni lokali z najmem socjalnym	1.406,73
	- powierzchnia lokali z najmem socjalnym	2.113,42
	Powierzchnia lokali mieszkalnych wykupionych w m ²	36.110,88
4	Średnia powierzchnia lokalu komunalnego (zamieszkanego) - nie uwzględniając powierzchni lokali z najmem socjalnym w m ²	42,98
	Średnia powierzchnia lokalu z najmem socjalnym w m ²	33,02

W poniższych tabelach zamieszczono wykazy budynków, w których usytuowane są zamieszkałe mieszkania komunalne stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Andrychów wraz z danymi dotyczącymi ilości i powierzchni tych mieszkań w danym budynku według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne:

lp.	Adres budynku	ilość mieszkań w budynku (w tym lokali z najmem socjalnym)	powierzchnia mieszkań w budynku w m ² (w tym lokali z najmem socjalnym)
1	Andrychów, ul. 1 Maja 1	13 (2)	461,10 (63,00)
2	Andrychów, ul. 1 Maja 3	12 (2)	455,60 (86,60)
3	Andrychów, ul. 1 Maja 7	10 (3)	462,80 (124,90)
4	Andrychów, ul. 1 Maja 9	13 (1)	569,60 (35,30)
5	Andrychów, ul. 1 Maja 11	9 (2)	399,10 (52,00)
6	Andrychów, ul. 1 Maja 15	7 (0)	304,90 (0,00)
7	Andrychów, ul. 1 Maja 19	7 (2)	306,10 (87,50)
8	Andrychów, ul. 27 Stycznia 10	5 (0)	192,50 (0,00)
9	Andrychów, ul. 27 Stycznia 12	3 (0)	128,10 (0,00)
10	Andrychów, ul. Batorego 9	8 (1)	305,70 (59,80)
11	Andrychów, ul. Daszyńskiego 1	6 (0)	177,20 (0,00)
12	Andrychów, ul. Daszyńskiego 1a	9 (0)	339,20 (0,00)
13	Andrychów, ul. Floriańska 3	1 (0)	40,54 (0,00)
14	Andrychów, ul. Krakowska 72	2 (0)	96,00 (0,00)
15	Andrychów, ul. Krakowska 87	12 (0)	592,10 (0,00)
16	Andrychów, ul. Krakowska 111	3 (0)	92,70 (0,00)

17	Andrychów, ul. Lenartowicza 10	14 (1)	629,20 (27,90)
18	Andrychów, ul. Lenartowicza 12	12 (1)	483,00 (27,90)
19	Andrychów, ul. Metalowców 3	11 (1)	465,70 (43,70)
20	Andrychów, ul. Metalowców 4	22 (0)	901,60 (0,00)
21	Andrychów, ul. Metalowców 14	17 (0)	707,10 (0,00)
22	Andrychów, ul. Metalowców 16	20 (2)	813,90 (80,20)
23	Andrychów, ul. Metalowców 18	1 (0)	33,00 (0,00)
24	Andrychów, ul. Olszyny 19	4 (0)	189,65 (0,00)
25	Andrychów, ul. Olszyny 23	10 (2)	425,60 (82,30)
26	Andrychów, ul. Olszyny 25	10 (1)	424,00 (38,70)
27	Andrychów, ul. Olszyny 27	15 (1)	612,60 (32,70)
28	Andrychów, ul. Olszyny 37	6 (0)	260,00 (0,00)
29	Andrychów, ul. Olszyny 41	9 (0)	382,50 (0,00)
30	Andrychów, ul. Pachla 2	17 (3)	604,90 (80,20)
31	Andrychów, Pl. Mickiewicza 2	20 (2)	879,10 (82,40)
32	Andrychów, ul. Starowiejska 4	7 (1)	312,70 (36,20)
33	Andrychów, ul. Starowiejska 5	5 (1)	254,40 (35,10)
34	Andrychów, ul. Starowiejska 6	2 (0)	117,10 (0,00)
35	Andrychów, ul. Starowiejska 7	3 (0)	137,80 (0,00)
36	Andrychów, ul. Starowiejska 8	5 (0)	195,70 (0,00)
37	Andrychów, ul. Starowiejska 9	2 (0)	89,90 (0,00)
38	Andrychów, ul. Starowiejska 10	7 (0)	290,90 (0,00)
39	Andrychów, ul. Starowiejska 11	5 (0)	229,90 (0,00)
40	Andrychów, ul. Starowiejska 12	11 (0)	494,50 (0,00)
41	Andrychów, ul. Starowiejska 13	5 (0)	239,90 (0,00)
42	Andrychów, ul. Starowiejska 14	11 (0)	465,20 (0,00)
43	Andrychów, ul. Włókniarzy 4	27 (1)	1.141,80 (19,90)
44	Andrychów, ul. Włókniarzy 5	7 (0)	304,10 (0,00)
45	Andrychów, ul. Włókniarzy 7	11 (0)	437,10 (0,00)
Σ	Razem:	416 (30)	17.446,09 (1.096,30)

Wykaz budynków będących własnością Gminy Andrychów, w których znajdują się wyłącznie komunalne lokale mieszkalne:

lp.	Adres budynku	ilość mieszkań w budynku (w tym lokali z najmem socjalnym)	powierzchnia mieszkań w budynku w m ² (w tym lokali z najmem socjalnym)
1	Andrychów, ul. Batorego 44	0 (0)	0 (0,00)
2	Andrychów, ul. Batorego 48a	12 (6)	307,99 (160,81)
3	Andrychów, ul. Batorego 48b	11 (7)	286,38 (190,81)
4	Andrychów ul. Batorego 48c	11 (7)	286,38 (183,88)
5	Andrychów ul Batorego 48d	7 (3)	197,02 (73,22)
6	Andrychów, ul. Floriańska 3a	3(1)	114,10 (39,50)

7	Andrychów, ul. Floriańska 5	0 (0)	0 (0,00)
8	Andrychów, ul. Krakowska 107	22 (3)	937,70 (125,50)
9	Andrychów, ul. Krakowska 146a	29 (1)	1.624,00 (35,90)
10	Andrychów, ul. Tkacka 94	1 (0)	58,50 (0,00)
11	Andrychów, ul. Traugutta 2	4 (0)	146,70 (0,00)
12	Andrychów, ul. Żwirki i Wigury 3	7 (4)	270,57 (154,00)
13	Spytkowice, ul. Zamkowa 21	1 (0)	92,00 (0,00)
14	Inwałd, ul. Wadowicka 148	4 (2)	184,20 (53,50)
Σ	Razem	112 (34)	4.505,54 (1.017,12)

Wykaz budynków będących własnością Gminy Andrychów, w których znajdują się zarazem komunalne lokale mieszkalne, jak i komunalne lokale użytkowe:

lp.	Adres budynku	ilość mieszkań w budynku (w tym lokali z najmem socjalnym)	powierzchnia mieszkań w budynku w m ² (w tym lokali z najmem socjalnym)
1	Targanice, ul. Beskidzka 42	3 (0)	171,60 (0,00)
2	Andrychów, ul. Metalowców 6	0 (0)	0,00 (0,00)
3	Andrychów, ul. Rynek 14	1 (0)	94,60 (0,00)
4	Andrychów, ul. Rynek 27	0 (0)	0,00 (0,00)
5	Andrychów, ul. Starowiejska 22b	1 (0)	48,90 (0,00)
Σ	Razem	5 (0)	315,10 (0,00)

Wykaz budynków w zasobach Andrychowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne:

lp.	Adres budynku/mieszkania	ilość mieszkań w budynku (w tym lokali z najmem socjalnym)	powierzchnia mieszkań w budynku w m ² (w tym lokali z najmem socjalnym)
1	Andrychów, ul. Lenartowicza 52/22	1 (0)	59,10 (0,00)
2	Andrychów, ul. Włókniarzy 2/60	1 (0)	47,60 (0,00)
3	Andrychów, ul. Włókniarzy 12/86	1 (0)	34,50 (0,00)
4	Andrychów, ul. Włókniarzy 14/20	1 (0)	34,50 (0,00)
5	Andrychów, ul. Garncarska 24/7	1 (0)	26,40 (0,00)
6	Andrychów, ul. Lenartowicza 76/14	1 (0)	61,40 (0,00)
Σ	Razem	6 (0)	263,50 (0,00)

W poniższej tabeli zamieszczono wykaz budynków, w których usytuowane są niezamieszkałe mieszkania komunalne stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Andrychów wraz z danymi dotyczącymi ilości i powierzchni tych mieszkań w danym budynku według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wykaz budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne niezamieszkałe:

lp.	Adres budynku/mieszkania	ilość mieszkań w budynku	powierzchnia mieszkań w budynku w m ²
1	Andrychów, ul. 1 Maja 1	1	37,20
2	Andrychów, ul. 1 Maja 11	1	25,20
3	Andrychów, ul. 1 Maja 15	1	32,80
4	Andrychów, ul. 27 Stycznia 10	1	41,80

5	Andrychów, ul. Batorego 48a	1	21,61
6	Andrychów, ul. Batorego 48b	2	43,22
7	Andrychów, ul. Batorego 48c	2	43,22
8	Andrychów, ul. Batorego 48d	6	132,58
9	Andrychów, ul. Batorego 9	2	77,10
10	Andrychów, ul. Batorego 44	1	64,80
11	Andrychów, ul. Floriańska 3a	1	50,90
12	Andrychów, ul. Floriańska 5	2	96,7
13	Andrychów, ul. Krakowska 146a	1	32,30
14	Andrychów, ul. Metalowców 6	7	165,70
15	Andrychów, ul. Metalowców 14	1	43,60
16	Andrychów, ul. Metalowców 16	1	43,60
17	Andrychów, ul. Pachla 2	1	26,00
18	Andrychów, Pl. Mickiewicza 2	4	159,10
19	Andrychów, ul. Rynek 14	1	26,40
20	Andrychów, ul. Rynek 27	3	135,3
21	Andrychów, ul. Starowiejska 22b	1	52,80
22	Inwałd, ul. Wadowicka 148	2	54,80
Σ	Razem	43	1.406,73

W poniższej tabeli przedstawiono charakterystykę wyposażenia mieszkań komunalnych w poszczególnych budynkach w instalacje podnoszące ich standard oraz stanu technicznego tych budynków, w których są one usytuowane, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Charakterystyka wyposażenia mieszkań komunalnych w poszczególnych budynkach w instalacje podnoszące ich standard oraz stanu technicznego tych budynków:

Lp.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Andrychów, ul. 1 Maja 1	+	+	+	+	+	+	brak	średni
2	Andrychów, ul. 1 Maja 3	+	+	+	+	+	+	brak	średni
3	Andrychów, ul. 1 Maja 7	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
4	Andrychów, ul. 1 Maja 9	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
5	Andrychów, ul. 1 Maja 11	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
6	Andrychów, ul. 1 Maja 15	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
7	Andrychów, ul. 1 Maja 19	+	+	+	+	+	+	brak	średni
8	Andrychów, ul. 27 Stycznia 10	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
9	Andrychów, ul. 27 Stycznia 12	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
10	Andrychów, ul. Batorego 9	+	+	+	brak	+	+	brak	dobry
11	Andrychów, ul. Batorego 44	+	brak	+	brak	brak	brak	brak	zły
12	Andrychów, ul. Batorego 48a	+	+	+	brak	+	+	+	dobry
13	Andrychów,	+	+	+	brak	+	+	+	dobry

44	Andrychów, ul. Rynek 27	+	+	+	brak	+	brak	brak	zły
45	Andrychów, ul. Starowiejska 4	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
46	Andrychów, ul. Starowiejska 5	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
47	Andrychów, ul. Starowiejska 6	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
48	Andrychów, ul. Starowiejska 7	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
49	Andrychów, ul. Starowiejska 8	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
50	Andrychów, ul. Starowiejska 9	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
51	Andrychów, ul. Starowiejska 10	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
52	Andrychów, ul. Starowiejska 11	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
53	Andrychów, ul. Starowiejska 12	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
54	Andrychów, ul. Starowiejska 13	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
55	Andrychów, ul. Starowiejska 14	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
56	Andrychów, ul. Starowiejska 22 b	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
57	Andrychów, ul. Tkacka 94	+	+	+	brak	+	brak	brak	średni
58	Andrychów, ul. Traugutta 2	+	+	+	+	+	brak	brak	średni
59	Inwałd, ul. Wadowicka 148	+	+	+	brak	+	brak	brak	zły
60	Andrychów, ul. Włókniarzy 4	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
61	Andrychów, ul. Włókniarzy 5	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
62	Andrychów, ul. Włókniarzy 7	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
63	Spytkowice, ul. Zamkowa 21	+	+	+	+	+	brak	brak	zły
64	Andrychów, ul. Żwirki i Wigury 3	+	+	+	+	+	brak	brak	średni
65	Andrychów, ul. Garncarska 24/7 (budynek ASM)	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
66	Andrychów, ul. Lenartowicza 52/22 (budynek ASM)	+	+	+	+	+	+	+	dobry
67	Andrychów, ul. Włókniarzy 2/60 (budynek ASM)	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
68	Andrychów, ul. Włókniarzy 12/86 (budynek ASM)	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
69	Andrychów, ul. Włókniarzy 14/20 (budynek ASM)	+	+	+	+	+	+	brak	dobry
70	Andrychów, ul. Lenartowicza 76/14 (budynek ASM)	+	+	+	+	+	+	+	dobry

* - Objaśnienia użytych w tabeli oznaczeń kolumn:

A – adres budynku/mieszkania;

B – instalacja wodociągowa podłączona do sieci miejskiej;

C – instalacja kanalizacyjna podłączona do sieci miejskiej;

D – instalacja elektryczna;

E – instalacja gazowa;

F – łazienka;

G – centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej;

H – centralna ciepła woda z sieci ciepłowniczej;

I – ocena stanu technicznego.

Dla potrzeb oceny stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów przyjęto następujące kryteria:

·stan zły – potrzeba wykonania gruntowego remontu z powodu istnienia stanów awaryjnych lub mogących pojawić się w najbliższym czasie zagrożeń;

·stan średni – w perspektywie najbliższych lat zajdzie potrzeba wykonania remontu elementów konstrukcyjnych oraz napraw zapobiegawczych innych elementów, aby zapobiec pogarszaniu się stanu technicznego budynku;

·stan dobry – bieżąca konserwacja i wykonywanie bieżących napraw pozwala na utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym.

Lokale mieszkalne w przypadku zaistnienia takiej potrzeby mogą zostać przeznaczone na najem socjalny, jednakże najczęściej dopiero w chwili zwolnienia ich przez dotychczasowych najemców.

Gmina Andrychów dysponuje na chwilę obecną 64 lokalami w posiadanym zasobie mieszkaniowym, w których mamy do czynienia z najmem socjalnym.

W poniższej tabeli zamieszczono wykaz tych budynków, w których usytuowane są zamieszkałe mieszkania komunalne z najmem o charakterze socjalnym, stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Andrychów, wraz z danymi dotyczącymi ilości i powierzchni tych mieszkań w danym budynku według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wykaz budynków, w których znajdują się lokale z najmem socjalnym:

lp.	Adres budynku	Ilość lokali z najmem socjalnym w budynku	Powierzchnia lokali z najmem socjalnym w budynku w m ²
1	Andrychów, ul. 1 Maja 1	2	63,00
2	Andrychów, ul. 1 Maja 3	2	86,60
3	Andrychów, ul. 1 Maja 7	3	124,90
4	Andrychów, ul. 1 Maja 9	1	35,30
5	Andrychów, ul. 1 Maja 11	2	52,00
7	Andrychów, ul. 1 Maja 19	2	87,50
8	Andrychów, ul. Batorego 9	1	59,80
9	Andrychów, ul. Batorego 48a	6	160,81
10	Andrychów, ul. Batorego 48b	7	190,81
11	Andrychów, ul. Batorego 48c	7	183,88
12	Andrychów, ul. Batorego 48d	3	73,22
13	Andrychów, ul. Floriańska 3a	1	39,50
14	Andrychów, ul. Krakowska 107	3	125,50

15	Andrychów, ul. Krakowska 146	1	35,90
16	Andrychów, ul. Lenartowicza 10	1	27,90
17	Andrychów, ul. Lenartowicza 12	1	27,90
18	Andrychów, ul. Metalowców 3	1	43,70
19	Andrychów, ul. Metalowców 16	2	80,20
20	Andrychów, ul. Olszyny 23	2	82,30
21	Andrychów, ul. Olszyny 25	1	38,70
22	Andrychów, ul. Olszyny 27	1	32,70
23	Andrychów, ul. Pachla 2	3	80,20
24	Andrychów, Pl. Mickiewicza 2	2	82,40
25	Andrychów, ul. Starowiejska 4	1	36,20
26	Andrychów, ul. Starowiejska 5	1	35,10
27	Inwałd, ul. Wadowicka 148	2	53,50
28	Andrychów, ul. Włókniarzy 4	1	19,90
29	Andrychów, ul. Żwirki i Wigury 3	4	154,00
Σ	Razem	64	2.113,42

Większość budynków, w których znajdują się lokale wchodzące do zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów powstało w latach 50-tych i 60-tych ubiegłego stulecia, a więc ponad 60 - 70 lat temu.

Gmina Andrychów jest na dzień dzisiejszy samodzielnym właścicielem 19 budynków, w których znajduje się łącznie 147 mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego (stanowi to 25,26% mieszkań należących do całego mieszkaniowego zasobu gminnego).

Po przeprowadzonej ocenie budynków z lokalami należącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów można zauważyć, że:

- większość budynków, tj. 55 (78,57%), znajduje się w stanie technicznym dobrym;
- stan 8 budynków (11,43%) jest średni. Wobec tych budynków zajdzie w najbliższych latach konieczność wykonania remontów niektórych elementów konstrukcyjnych oraz napraw zapobiegawczych innych elementów w celu zapobiegania pogarszaniu się ich stanu technicznego;
- 7 budynków, co stanowi 10% ogółu obiektów, wymaga przeprowadzenia gruntownego remontu z powodu istnienia stanów awaryjnych lub mogących się pojawić w najbliższym czasie zagrożeń.

Standard oraz ocena stanu technicznego tych budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów, przedstawiony został tabelarycznie we wcześniejszej części tego rozdziału.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów w kolejnych latach zapewne będzie się zmieniał, a uzależnione będzie to w głównej mierze od:

- ilości pozyskanych w drodze budowy lub zakupu nowych mieszkań,
- ilości mieszkań, które planuje się sprzedać na rzecz ich dotychczasowych najemców, co opisane zostało w rozdziale III dotyczącym planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

W oparciu o wcześniejsze założenia Gminy Andrychów związane z projektem i budową kompleksu budynków socjalnych, w ostatnich latach zasób mieszkaniowy znacznie się powiększył. Projekt zakładał docelowo budowę czterech budynków socjalnych, z których każdy to 13 dodatkowych mieszkań. Budynki te powstały i zostały oddane do użytkowania w ostatnich latach. Obecnie stanowią one przedmiot najmu (52 lokale mieszkalne). Zadanie to realizowane było z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Potrzeby remontowe budynków z mieszkalnymi lokalami komunalnymi wynikają z okresowych kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej tych budynków i lokali, przeprowadzanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i są spowodowane najczęściej ich zużyciem technicznym oraz eksploatacyjnym, które wynika z długotrwałego i dość intensywnego ich użytkowania.

W poniższej tabeli przedstawiono potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali będących własnością Gminy Andrychów.

Potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali będących własnością Gminy Andrychów:

Lp.	Adres budynku	Zakres prac remontowych i modernizacyjnych	Planowany rok wykonania
1	Andrychów, ul. Batorego 44	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030
2	Andrychów, ul. Floriańska 3A	- wykonanie izolacji poziomej ścian - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2027 2025 – 2030
3	Andrychów, ul. Krakowska 107	- remont klatek sochowych - wymiana drzwi wejściowych - remont schodów wejściowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2027 2025 - 2026 2025 - 2026 2025 – 2030
4	Andrychów, ul. Krakowska 146 A	- wymiana drzwi wejściowych - remont schodów wejściowych - remont instalacji domofonowej - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 - 2026 2025 - 2026 2025 - 2026 2025 – 2030
5	Andrychów, ul. Rynek 14	- wymiana pokrycia dachowego - naprawa więźby - naprawa tynków zewnętrznych - malowanie elewacji - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2028 2025 – 2028 2025 – 2028 2025 – 2028 2025 – 2030
6	Andrychów, ul. Rynek 27	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030
7	Andrychów, ul. Starowiejska 22 B	- remont instalacji elektrycznej - remont klatek schodowych - malowanie korytarzy - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2027 2025 – 2027 2025 - 2027 2025 – 2030
8	Andrychów, ul. Tkacka 94	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030
9	Andrychów, ul. Traugutta 2	- remont klatki schodowej - remont elewacji - remont schodów wejściowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2027 2025 – 2027 2025 – 2027 2025 – 2030
10	Andrychów, ul. Żwirki i Wigury 3	- malowanie klatki schodowej - remont balkonu - docieplenie ścian zewnętrznych - remont dachu - remont kominów - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2027 2025 – 2027 2025 – 2029 2028 – 2030 2028 – 2030 2025 – 2030
11	Spytkowice, ul. Zamkowa 21	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030
12	Targanice, ul. Beskidzka 42	- remont dachu - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2027 – 2028 2025 – 2030
13	Inwałd, ul. Wadowicka 148	- wymiana pokrycia dachu od strony północnej - wykonania izolacji pionowej fundamentów od strony północnej - wymiana instalacji elektrycznej - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2026 – 2027 2026 – 2027 2026 – 2028 2025 – 2030
14	Andrychów, ul. Batorego 48a	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030

15	Andrychów, ul Batorego 48b	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030
16	Andrychów, ul Batorego 48c	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030
17	Andrychów, ul Batorego 48d	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	2025 – 2030

Z uwagi na ograniczone środki finansowe możliwe do przeznaczenia na wykonanie zamierzonych prac wymienionych w powyższej tabeli, terminy ich realizacji mogą ulegać zmianie.

W odniesieniu do komunalnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych, decyzje co do zakresu rzeczowego oraz terminów wykonania remontów i modernizacji budynków, w których lokale te się znajdują, należą do wyłącznej kompetencji właścicieli lokali we wspólnotach.

Przepisy ustawy o własności lokali przewidujące możliwość stosowania podczas głosowań nad podejmowanymi uchwałami dotyczącymi między innymi planów finansowo-gospodarczych, zasady jeden właściciel jeden głos, znacznie ograniczają wpływ Gminy Andrychów na podejmowane decyzje, nawet w sytuacji, gdy gmina posiada we wspólnocie większość udziałów.

Remonty finansowane są ze środków pieniężnych zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych. Fundusz ten tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości według uchwalonych w tym zakresie stawek oraz wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w całej nieruchomości. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na fundusz remontowy.

W związku z tym również Gmina Andrychów jako właściciel mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zgodnie ze swoimi udziałami oraz uchwalonymi na zebraniach Wspólnot stawkami, zobowiązana jest do przekazywania wpłat na konto funduszu remontowego każdej ze Wspólnot.

Według informacji, które zostały przedstawione przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe, w perspektywie kolejnych lat zdecydowana większość z nich widzi potrzebę i planuje wykonać w administrowanych przez siebie budynkach poważniejsze prace remontowe i modernizacyjne. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które nie określiły planu remontów w podanym przedziale czasowym (w latach 2025 – 2030), przyjęto „bieżącą konserwację i naprawy bieżące”.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz prac remontowych i modernizacyjnych planowanych do wykonania przez Wspólnoty Mieszkaniowe w administrowanych przez siebie budynkach w kolejnych latach:

Lp.	Adres budynku	Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych
1	Andrychów, ul. 1 Maja 1	- remont klatek schodowych - ocieplenie ścian zewnętrznych - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - wymiana drzwi wejściowych - wykonanie anteny zbiorczej - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
2	Andrychów, ul. 1 Maja 3	- remont dachu - docieplenie ścian - remont klatek schodowych - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
3	Andrychów, ul. 1 Maja 7	- wymiana drzwi wejściowych do piwnic - wykonanie opaski wokół budynku - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych w piwnicach - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
4	Andrychów, ul. 1 Maja 9	- docieplenie strychu - ocieplenie ścian zewnętrznych

		- wykonanie anteny zbiorczej - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - konserwacja dachu - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
5	Andrychów, ul. 1 Maja 11	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - docieplenie strychu - wymiana drzwi wejściowych strychu - wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych w piwnicach - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
6	Andrychów, ul. 1 Maja 15	- modernizacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w części wspólnej piwnicy - wymiana drzwi wejściowych do piwnicy i na strych - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
7	Andrychów, ul. 1 Maja 19	- ocieplenie ścian zewnętrznych - docieplenie strychu - wykonanie anteny zbiorczej - malowanie dachu - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
8	Andrychów, ul. 27 Stycznia 10	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
9	Andrychów, ul. 27 Stycznia 12	- remont murku przy wjeździe do garażu - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
10	Andrychów, ul. Batorego 9	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
11	Andrychów, ul. Daszyńskiego 1	- remont dachu - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
12	Andrychów, ul. Daszyńskiego 1A	- remont klatek schodowych - remont instalacji elektrycznej - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
13	Andrychów, ul. Floriańska 3	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
14	Andrychów, ul. Krakowska 72	- montaż poręczy na schodach wejściowych do budynku - remont klatek schodowych - remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych w piwnicy - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
15	Andrychów, ul. Krakowska 87	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
16	Andrychów, ul. Krakowska 111	- remont klatki schodowej - remont zadaszeń balkonów - remont dachu - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
17	Andrychów, ul. Lenartowicza 10	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
18	Andrychów, ul. Lenartowicza 12	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
19	Andrychów, ul. Metalowców 3	- wymiana drzwi wejściowych do budynku - wykonanie odwodnienia budynku od strony wschodniej - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące- remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
20	Andrychów, ul. Metalowców 4	- remont dachu - remont instalacji elektrycznej w pomieszczenia wspólnych budynku - remont kominów ponad dachem - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
21	Andrychów, ul. Metalowców 14	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące

22	Andrychów, ul. Metalowców 16	- remont klatek schodowych - wymiana instalacji kanalizacyjnej w piwnicy - czyszczenie elewacji - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
23	Andrychów, ul. Metalowców 18	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
24	Andrychów, ul. Olszyny 19	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
25	Andrychów, ul. Olszyny 23	- remont klatek schodowych - remont instalacji elektrycznej - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
26	Andrychów, ul. Olszyny 25	- remont kominów - wykonanie opaski wokół budynku - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
27	Andrychów, ul. Olszyny 27	- remont klatek schodowych - remont instalacji elektrycznej - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
28	Andrychów, ul. Olszyny 37	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
29	Andrychów, ul. Olszyny 41	- wymiana drzwi wejściowych - czyszczenie elewacji północnej - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych piwnicy - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	w
30	Andrychów, ul. Pachla 2	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
31	Andrychów, Pl. Mickiewicza 2	- remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
32	Andrychów, ul. Starowiejska 4	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
33	Andrychów, ul. Starowiejska 5	- wymiana pionu wodnego w piwnicy - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych piwnicy - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	w
34	Andrychów, ul. Starowiejska 6	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych piwnicy - wykonanie zadaszenia schodów zewnętrznych - czyszczenie elewacji północnej - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	w
35	Andrychów, ul. Starowiejska 7	- remont murku przy wjeździe do garażu - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
36	Andrychów, ul. Starowiejska 8	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
37	Andrychów, ul. Starowiejska 9	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - wykonanie opaski wokół budynku - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
38	Andrychów, ul. Starowiejska 10	- bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
39	Andrychów, ul. Starowiejska 11	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - wykonanie opaski wokół budynku - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
40	Andrychów, ul. Starowiejska 12	- wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	
41	Andrychów, ul. Starowiejska 13	- remont kominów - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	

42	Andrychów, ul. Starowiejska 14	- czyszczenie elewacji od strony północnej - naprawa płyt balkonowych - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych w piwnicy - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
43	Andrychów, ul. Włókniarzy 4	- remont instalacji elektrycznej w pomieszczenia wspólnych budynku - remont przyłącza kanalizacji - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
44	Andrychów, ul. Włókniarzy 5	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - czyszczenie elewacji - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
45	Andrychów, ul. Włókniarzy 7	- remont dachu - wykonanie nowego docieplenia ścian bocznych budynku - wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące

Możliwość zrealizowania zamierzonych celów, które określiły sobie poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe, uzależniona jest każdorazowo od ilości środków pieniężnych zgromadzonych na funduszach remontowych tych Wspólnot.

Niewystarczająca ilość zgromadzonych funduszy powoduje niejednokrotnie, że zaplanowane do wykonania remonty oraz modernizacje w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych nie mogą zostać zrealizowane lub ich realizacja musi zostać przesunięta na późniejszy termin.

Część Wspólnot Mieszkaniowych pomimo braku odpowiedniej ilości środków finansowych decyduje się na wykonanie zaplanowanych prac remontowo – modernizacyjnych zaciągając w tym celu kredyty w bankach, wybierając oczywiście ofertę banku, która jest najkorzystniejsza z ekonomicznego punktu widzenia. Takie zabiegi wymagają wykazania zdolności finansowej do spłaty zaciąganego kredytu i wiążą się często z decyzją właścicieli o podwyższeniu stawki wpłaty jaką właściciele powinni wносить comiesięcznie na fundusz remontowy. W przypadku budynków w których Gmina Andrychów posiada duży udział (dużo lokali mieszkalnych) wiąże się to ze znacznym obciążeniem dla budżetu gminy. Mając jednak na uwadze cel jaki przyświeca tego typu decyzjom, w postaci poprawy stanu technicznego budynku, a tym samym posiadanego zasobu mieszkaniowego, Gmina Andrychów w tej kwestii praktycznie nigdy nie oponuje.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz prac remontowych i modernizacyjnych planowanych do wykonania w kolejnych latach przez Andrychowską Spółdzielnię Mieszkaniową w administrowanych przez siebie budynkach mieszkalnych, w których Gmina Andrychów posiada swoje lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku	Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych
1	Andrychów, ul. Garncarska 24	- odnowienie elewacji budynku - wymiana pionów wodnych - remont domofonu - remont obróbek blacharskich - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
2	Andrychów, ul. Lenartowicza 52	- wymiana pionów wodnych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
3	Andrychów, ul. Lenartowicza 76	- wymiana pionów wodnych - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
4	Andrychów, ul. Włókniarzy 2	- wymiana pionów wodnych - remont domofonu - remont altany śmietnikowej - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
5	Andrychów, ul. Włókniarzy 12	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont instalacji CO

		- remont kominów - remont klatek schodowych - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
6	Andrychów, ul. Włókniarzy 14	- wymiana pionów wodnych i kanalizacyjnych - remont instalacji CO - bieżąca konserwacja i naprawy bieżące

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę mieszkań komunalnych sprzedanych przez Gminę Andrychów w latach 2019 – 2024.

Liczba mieszkań komunalnych sprzedanych przez Gminę Andrychów w latach 2019 – 2024:

Rok sprzedaży	Liczba sprzedanych mieszkań
rok 2019	1 mieszkanie
rok 2020	0 mieszkań
rok 2021	0 mieszkań
rok 2022	4 mieszkania
rok 2023	0 mieszkań
rok 2024	2 mieszkania
RAZEM	7 mieszkań

Z prowadzonej ewidencji wszystkich sprzedanych mieszkań wynika, że na dzień 31 grudnia 2024 r. Gmina Andrychów sprzedała ogółem 810 mieszkań.

W dyspozycji Gminy pozostaje jednak nadal liczba 582 mieszkań, z czego 539 to mieszkania zamieszkałe, natomiast 43 to mieszkania niezamieszkałe. Z liczby 539 mieszkań zamieszkałych 64 to lokale mieszkalne z najmem socjalnym.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Andrychów do końca roku 2024 odbywała się zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr XXIX/313/21 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Andrychów.

Według postanowień tej uchwały, sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych następowała na rzecz ich dotychczasowych najemców, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ze sprzedażą lub oddaniem w wieczyste użytkowanie części ułamkowej gruntu.

Ze sprzedaży wyłączone były lokale wybudowane lub wyremontowane w ramach remontu kapitalnego oraz lokale wynajęte jako lokale z czynszem socjalnym.

Sprzedaż lokali mieszkalnych mogła odbywać się za gotówkę lub na raty. Wszystkie mieszkania zostały sprzedane za gotówkę.

Od ceny lokalu mieszkalnego oraz od ceny udziału w gruncie udzielano bonifikat w wysokości 30%. Mogła zostać udzielona również bonifikata w wysokości 50%, ale tylko w przypadku jednoczesnej sprzedaży gotówkowej wszystkich dotychczas nie wykupionych lokali mieszkalnych w budynku.

Jak wynika z powyższego zestawienia tabelarycznego sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów w ostatnich czterech latach jest na stosunkowo niskim poziomie.

W poniższej tabeli przedstawiono przewidywaną przez Gminę Andrychów sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2025 – 2030.

Przewidywana przez Gminę Andrychów sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2025 – 2030:

Rok sprzedaży	Przewidywana liczba sprzedanych mieszkań
---------------	--

2025	2
2026	2
2027	2
2028	2
2029	2
2030	2
RAZEM	12

Jak wynika z powyższego zestawienia tabelarycznego w kolejnych latach planuje się sprzedaż niewielkiej ilości lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów.

W wyniku wcześniejszych wykupów mieszkań komunalnych przez najemców powstały Wspólnoty Mieszkaniowe. Powołany przez każdą z nich zarząd zobowiązany jest decydować o wszystkich sprawach dotyczących funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Ponadto właściciele mieszkań przejmują na siebie ciężar ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem wykupionych mieszkań a także z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w całej nieruchomości.

Reasumując, należy mieć na uwadze to, aby część komunalnych zasobów mieszkaniowych zwłaszcza tych o najniższym standardzie jeśli chodzi o ich wyposażenie i wykończenie, pozostała własnością władz lokalnych i pełniła rolę mieszkań z najmem socjalnym dla rodzin o najniższych dochodach.

Zgodnie z założonym poziomem sprzedaży lokali komunalnych Gmina Andrychów zachowa nadal zdolność do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności w odniesieniu do gospodarstw domowych o niskich dochodach, poprzez zapewnienie lokali z najmem socjalnym i zamiennych.

Ważnym aspektem jest również posiadanie zasobu lokali socjalnych do celów realizacji obowiązków, które wynikają z wydawanych przez sądy wyroków eksmisyjnych, w których przyznano dla osób eksmitowanych prawo do lokalu socjalnego lub pomieszczeń tymczasowych, w przypadku wyroków eksmisyjnych, w których nie przyznano takiego prawa.

W celu realizacji nałożonego na gminę obowiązku tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co należy do zadań własnych gminy, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina Andrychów może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągną niski dochód.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Program reformowania czynszów jest jednym z kluczowych zagadnień w zakresie gospodarki gminnymi zasobami mieszkaniowymi.

Prowadzenie właściwej polityki czynszowej, a więc takiej, która pozwoliłaby w pełni na pokrycie wszystkich wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem oraz remontami mieszkalnego zasobu komunalnego Gminy Andrychów, spowoduje powstrzymanie procesu dekapitalizacji i utrzymanie budynków oraz znajdujących się w nich mieszkań w stanie nie pogorszonym.

Dotychczasowe stawki czynszów za najem lokali komunalnych były uchwalane początkowo przez Radę Miejską w Andrychowie, później przez Zarząd Miejski w Andrychowie, a obecnie są ustalane przez Burmistrza Andrychowa.

Stawki czynszu najmu w komunalnych lokalach mieszkalnych kształtowały się na przestrzeni ostatnich lat w następujący sposób:

- od dnia 1 lipca 2001 r. – do dnia 30 czerwca 2002 r. - 2,31 zł/m²,

- (stawka ustalona Uchwałą Nr XXXIV-311-01 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 28 marca 2001 r.);
- od dnia 1 lipca 2002 r. – do dnia 30 czerwca 2008 r. - 2,31 zł/m²,
(stawka obowiązująca niezmiennie od czasu podjęcia w/w uchwały);
 - od dnia 1 lipca 2008 r. – do dnia 30 czerwca 2009 r. - 2,42 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 797/08 Burmistrza Andrychowa z dnia 20 czerwca 2008 r.);
 - od dnia 1 lipca 2009 r. – do dnia 30 czerwca 2010 r. - 2,54 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 1190/09 Burmistrza Andrychowa z dnia 24 kwietnia 2009 r.);
 - od dnia 1 lipca 2010 r. – do dnia 30 czerwca 2011 r. - 2,66 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 1764/10 Burmistrza Andrychowa z dnia 10 kwietnia 2010 r.);
 - od dnia 1 lipca 2011 r. – do dnia 30 czerwca 2012 r. - 2,79 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 220/11 Burmistrza Andrychowa z dnia 29 kwietnia 2011 r.);
 - od dnia 1 lipca 2012 r. – do 30 czerwca 2013 r. - 2,93 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 867/12 Burmistrza Andrychowa z dnia 13 lutego 2012 r.);
 - od dnia 1 lipca 2013 r. – do 30 czerwca 2014 r. - 3,07 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 2042/13 Burmistrza Andrychowa z dnia 17 czerwca 2013 r.);
 - od dnia 1 lipca 2014 r. – do 30 czerwca 2015 r. - 3,22 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 2678/14 Burmistrza Andrychowa z dnia 21 marca 2014 r.);
 - od dnia 1 lipca 2015 r. – do 30 czerwca 2016 r. - 3,38 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 103/15 Burmistrza Andrychowa z dnia 19 marca 2015 r.);
 - od dnia 1 lipca 2016 r. – do 31 lipca 2017 r. - 3,54 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 129/16 Burmistrza Andrychowa z dnia 11 marca 2016 r.);
 - od dnia 1 sierpnia 2017 r. – do 31 lipca 2018 r. - 3,71 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 214/17 Burmistrza Andrychowa z dnia 11 kwietnia 2017 r.);
 - od dnia 1 sierpnia 2018 r. – do nadal - 3,89 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 181/18 Burmistrza Andrychowa z dnia 27 marca 2018 r.);
 - od 1 sierpnia 2019 r. - 31 grudnia 2020 r. - 4,08 zł/ m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 180/19 Burmistrza Andrychowa z dnia 2 kwietnia 2019 r.);
 - od 1 stycznia 2021 r. - 31 grudnia 2021 r. - 4,28 zł/ m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 442/20 Burmistrza Andrychowa z dnia 9 września 2020 r.)
 - od 1 stycznia 2022 r. - 31 grudnia 2021 r. - 4,49 zł/ m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 360/21 Burmistrza Andrychowa z dnia 31 sierpnia 2021 r.);
 - od 1 stycznia 2023 r. – 31 grudnia 2023 r. - 4,71 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 450/22 Burmistrza Andrychowa z dnia 6 września 2022 r.);
 - od 1 stycznia 2024 r. - 31 grudnia 2024 r. - 4,94 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 451/23 Burmistrza Andrychowa z dnia 12 września 2023 r.);
 - od 1 stycznia 2025 r. do nadal - 5.18 zł/m²,
(stawka ustalona Zarządzeniem Nr 438/24 Burmistrza Andrychowa z dnia 11 września 2024r.).

Jak wynika z powyższego zestawienia, dotychczasowe stawki czynszu za najem lokali komunalnych, które były początkowo uchwalane przez Radę Miejską w Andrychowie, a później przez Zarząd Miejski w Andrychowie, praktycznie od 2001 do 2008 roku utrzymywały się na niezmiennym poziomie.

Dopiero po wejściu w życie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrychów na lata 2008 – 2012 oraz na lata 2013 – 2018 Burmistrz Andrychowa, zgodnie z przyjętymi w programie zasadami polityki czynszowej, corocznie ustalał nowe stawki czynszu, podnosząc ich dotychczasową wysokość o 5% w skali roku, według przyjętego kryterium – nie częściej niż co 12 miesięcy.

Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Andrychów wynosi obecnie 5,18 zł/m², natomiast ustalona stawka dla lokali z najmem socjalnym wynosi 1,90 zł/m².

Na podstawie ustalonej stawki bazowej czynszu, w zależności od standardu i wyposażenia lokalu, położenia budynku, ogólnego stanu technicznego budynku, a więc tych czynników, od których zależy ich wartość użytkowa, oblicza się dla każdego mieszkania indywidualną opłatę czynszową.

Zatem ustalenie właściwego czynszu dla konkretnego mieszkania następuje poprzez zastosowanie odpowiedniej obniżki ustalonej wcześniej stawki czynszu. Obniżka ta uwzględnia czynniki zmniejszające wartość mieszkania (budynku) i jest wyrażona w złotych. Wielkości te określono kwotowo w sposób pokazany w poniższych tabelach (na przykładzie aktualnych danych z Zarządzenia Nr 438/24 Burmistrza Andrychowa z dnia 11 września 2024 r.).

Stawki czynszu za lokale mieszkalne [zł/m²] – uwzględniające czynniki obniżające wartość użytkową:

Lp.	Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Stawka czynszu mieszkania [zł/m ²]	Stawka czynszu mieszkania z kuchnią bez naturalnego oświetlenia [zł/m ²]
1	Mieszkanie standardowe z instalacjami: - centralnego ogrzewania - wodno-kanalizacyjną - gazową - z łazienką	5,18	4,89
Instalacji wykonanych przez najemcę – na jego koszt, za zgodą właściciela lokalu (których koszt nie został mu zwrócony) – nie bierze się pod uwagę.			
2	Mieszkanie bez centralnego ogrzewania	4,69	4,33
3	Mieszkanie bez centralnego ogrzewania i jednej z pozostałych instalacji	4,32	4,00
4	Mieszkanie bez centralnego ogrzewania i dwóch z pozostałych instalacji	3,94	3,70
5	Mieszkanie bez centralnego ogrzewania i trzech z pozostałych instalacji	3,58	3,40

Dodatkowe obniżenia stawki czynszu za lokale mieszkalne [zł/m²]:

Lp.	Stan wyposażenia mieszkania	Kwota zmniejszająca stawkę czynszu [zł/m ²]
1	Mieszkanie narożne nieocieplane	0,05
2	Mieszkanie na parterze budynku	0,03
3	Mieszkanie na III i IV piętrze budynku	0,03
4	Mieszkanie usytuowane bezpośrednio nad lub obok czynnego transformatora	0,07
5	Brak kuchni	0,13
6	Brak piwnicy	0,02
7	Brak przynależności strychu	0,02
8	Brak pralni i suszarni	0,02
9	Brak ubikacji w budynku	0,03
10	Brak balkonu	0,02
11	Mieszkanie z niewystarczającym oświetleniem naturalnym w pokojach (stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi mniejszy od 1/8)	0,07
12	Zawilgocenie, zagrzybenie	0,07

13	Podłogi inne niż drewniane	0,03
14	Mieszkanie położone w budynku usytuowanym bezpośrednio przy drogach (ul. Krakowska, ul. Batorego, ul. 1 Maja)	0,07
15	Budynki wybudowane przed rokiem 1900	0,10
16	Budynki wybudowane przed rokiem 1960 bez przeprowadzania remontów kapitalnych	0,03
17	Mieszkanie w suterenie	0,20
18	Mieszkanie w budynku przeznaczonym decyzją organu Gminy do rozbiórki	0,20

Łączna kwota obniżek czynszu nie może przekroczyć kwoty 1,05 zł/m² (jest to maksymalna obniżka czynszu).

Zmiana obowiązujących stawek czynszu i stosowanych jego obniżek następuje w drodze Zarządzenia Burmistrza Andrychowa.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami – art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Dlatego dla ustalenia stawki czynszu najmu socjalnego również stosowane są czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Stawka czynszu najmu socjalnego powinna być wyliczana przy zastosowaniu następującego wzoru:

$$\text{NOWA stawka czynszu najmu socjalnego} = \frac{\text{NOWA ustalona stawka bazowa czynszu} - \text{maksymalna obniżka czynszu}}{2}$$

- przy jednoczesnym zachowaniu warunku:

$$\text{NOWA stawka czynszu najmu socjalnego} - \text{DOTYCHCZASOWA stawka czynszu najmu socjalnego} \leq (5\% + w_{ctiu}) \text{ DOTYCHCZASOWEJ stawki czynszu najmu socjalnego}$$

w_{ctiu} - średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych obowiązujący w roku ubiegłym, biorąc pod uwagę dzień podjęcia decyzji o wprowadzeniu podwyżki, ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowanym w Monitorze Polskim (nie bierzemy go pod uwagę w przypadku gdy mamy do czynienia z deflacją, czyli $w_{ctiu} < 0$)

Nie ulega wątpliwości, iż bez podnoszenia czynszów Gmina Andrychów byłaby narażona na dalszą degradację swoich zasobów mieszkaniowych.

Zwiększenie dochodów Gminy Andrychów poprzez wzrost wpływów z czynszów umożliwi zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje budynków oraz znajdujących się w nich mieszkań komunalnych, a to z kolei pozwoli na polepszenie standardu tych mieszkań.

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na lata 2025 – 2030:

1. Stawkę bazową czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów ustala Burmistrz Andrychowa w drodze stosownego zarządzenia;

2. Stawka czynszu podlega różnicowaniu uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego;

3. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy;

4. Nową stawkę czynszu oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$\text{NOWA STAWKA CZYNSZU} = \text{DOTYCZASOWA STAWKA CZYNSZU} + (5\% + w_{ctiu}),$$

przy czym w_{ctiu} to średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych obowiązujący w roku ubiegłym, biorąc pod uwagę dzień podjęcia decyzji o wprowadzeniu podwyżki, ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowanym w Monitorze Polskim (nie bierzemy go pod uwagę w przypadku gdy mamy do czynienia z deflacją, czyli $w_{ctiu} < 0$).

Wysokość podwyżki nie może być niższa niż 5% ani wyższa niż 10%.

5. Stawka czynszu najmu dotycząca najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

W pozostałych przypadkach nie opisanych w niniejszym programie, a dotyczących zasad regulacji stawki czynszu zastosowanie mają odpowiednie przepisy 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 z późn. zm.).

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Obecnie funkcję zarządczą nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów pełni sama gmina, natomiast funkcja administratora została powierzona jednostce budżetowej gminy tj. Zespołowi Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów powinny zapewniać:

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego oraz podmiotu administrującego zasobem mieszkaniowym Gminy Andrychów;
- bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nich osób i mienia w okresie ich eksploatacji;
- ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków;
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego oraz higienicznego lokali i budynków;
- zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynku, a w szczególności związanych z zaopatrzeniem w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzaniem ścieków i usuwaniem odpadów stałych oraz ochroną przeciwpożarową;
- możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych lokali i budynków oraz związanych z nimi urządzeń;
- racjonalne wykorzystanie energii;
- ochronę uzasadnionych interesów mieszkańców oraz osób trzecich;
- poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania budynkami oraz znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi.

Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie pełniąc funkcję administratora gminnych budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących przepisów prawa z zakresu ich utrzymania w odpowiednim stanie technicznym. Na podstawie ustawy – Prawo budowlane i przepisów wykonawczych do tej ustawy zobowiązany jest do przeprowadzania okresowych przeglądów budynków, lokali i znajdujących się w nich instalacji, a w szczególności instalacji gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania oraz przewodów kominowych.

Aby utrzymać nieruchomości w stanie nie pogorszonym, Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie wykonuje niezbędne ich konserwacje oraz bieżące naprawy i remonty.

Do obowiązków Zespołu Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie jako jednostki, której powierzono administrowanie lokalami mieszkalnymi należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów, zgodnie z zawartymi w tym zakresie porozumieniami, należy:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynkach i lokalach urządzeń technicznych umożliwiających najemcom korzystanie z nich, a w szczególności z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody;

- przeprowadzanie remontów i napraw budynków, w których znajdują się lokale, napraw pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie ich do poprzedniego stanu, za wyjątkiem szkód i awarii powstałych z winy najemców;
- naprawę lub wymianę instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemców, a zwłaszcza: naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji wodociągowych, gazowych, ciepłej wody, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz elektrycznych, z wyjątkiem urządzeń odbiorczych i osprzętu elektrycznego, wymianę pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków;
- zawieranie stosownych umów na dostawę mediów do administrowanych lokali i budynków komunalnych.

W zakresie administrowania budynkami i lokalami mieszkalnymi Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie zobowiązany jest również do utrzymywania w należytych stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, które służą do wspólnego użytku najemców, w przypadku gdy nie jest to obowiązkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, a w szczególności:

- utrzymywania porządku w obejściu obiektu (usuwanie odpadów i śmieci);
- pielęgnowania zieleni na terenie nieruchomości i w bezpośrednim jej sąsiedztwie;
- oczyszczania ze śniegu, lodu i błota traktów komunikacyjnych, placów i schodów znajdujących się na terenie nieruchomości i terenach przyległych oraz wpustów deszczowych, zasuw wodnych i zasuw gazowych;
- wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją urządzeń i pomieszczeń oraz terenu nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku w zakresie ustalonym przez właściciela obiektu lub organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz stosowanie się do wytycznych tego organu;
- wykonywania drobnych napraw, w tym m.in. czyszczenia odpływów kanalizacyjnych, likwidacji przecieków wodnych, wymiany żarówek, naprawy zamków drzwiowych i okiennych;
- zawierania umów najmu;
- wykonywania wszystkich czynności zdawczo – odbiorczych związanych z przejmowaniem lokali od dotychczasowych najemców lub przekazaniem ich do użytkowania nowym najemcom;
- egzekwowania określonych w umowach najmu oraz obowiązujących przepisach prawa obowiązków najemców, a w szczególności terminowego regulowania opłat czynszowych i eksploatacyjnych, łącznie z dochodzeniem ich na drodze sądowej i rozwiązywaniem umów najmu w przypadku zaistnienia takiej konieczności;
- regulowania w imieniu Gminy Andrychów, jako właściciela lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat eksploatacyjnych za używanie lokali przez najemców.

Administrowanie lokalami mieszkalnymi należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów nie obejmuje:

- nabywania budynków i lokali;
- sprzedaży budynków i lokali;
- obciążania nieruchomości;
- zamiany nieruchomości;
- podejmowania decyzji o przydziale lokali mieszkalnych;
- podejmowania decyzji w sprawach zamiany lokali mieszkalnych;
- podejmowania decyzji w sprawach podziału lokali mieszkalnych;
- podejmowania decyzji w sprawie zmiany przeznaczenia lokali;
- podejmowania decyzji w sprawach związanych z zameldowaniem na pobyt stały osób nieobjętych umową najmu;

- podejmowania decyzji dotyczących remontów mieszkań oraz budynków zamieszkałych przez rodziny romskie – w tym przypadku Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie zobowiązany jest do przedstawienia Burmistrzowi Andrychowa propozycji ewentualnych potrzeb remontowych oraz kosztów z nimi związanych, a także w przypadku zaistnienia takiej konieczności do przygotowania dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia prac remontowych.

Wszystkie decyzje w w/w zakresie podejmuje sama Gmina Andrychów.

Dodatkowo Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie zobowiązany jest do opracowywania wniosków o przyznanie dotacji w ramach „Programu na rzecz społeczności romskiej w Polsce” i składania ich w wyznaczonym terminie do Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, a następnie po zrealizowaniu zamierzonych celów tego programu do końcowego rozliczania przyznanych dotacji.

Ponadto Burmistrz Andrychowa w drodze zarządzenia powołał Komisję Mieszkaniową, której zadaniem jest doradztwo oraz opiniowanie w zakresie spraw dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrychów.

Wymóg jej istnienia wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiących o konieczności poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowych.

Głównym zadaniem Komisji Mieszkaniowej działającej przy Burmistrzu Andrychowa jest wnioskowanie oraz opiniowanie w zakresie spraw związanych z dysponowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Andrychów.

Komisja Mieszkaniowa działająca przy Burmistrzu Andrychowa:

- przeprowadza w terenie kontrole warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział lub zamianę mieszkania;
- przyjmuje zainteresowane strony w sprawach mieszkaniowych w każdą pierwszą środę kwartału oraz w przypadku zaistnienia takiej potrzeby również w innych terminach;
- opiniuje wnioski mieszkaniowe i przyznaje w każdym przypadku stosowną do sytuacji ilość punktów w kwalifikacji punktowej, zgodnie z kryteriami określonymi w „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów” przyjętych Uchwałą XXXIV-265-21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 6 lutego 2025 r., poz. 748);
- przeprowadza weryfikację wniosków mieszkaniowych bezpośrednio przed przystąpieniem do sporządzenia projektów list mieszkaniowych osób i ich rodzin, które zakwalifikowane mają zostać do przydziału mieszkania;
- w końcowym efekcie w/w działania ustala projekty list mieszkaniowych osób i ich rodzin, które zostają zakwalifikowane do przydziału mieszkania;
- rozpatruje odwołania osób, które nie znalazły się w projektach list mieszkaniowych osób i rodzin zakwalifikowanych do przydziału mieszkania;
- ustala propozycje przydziałów mieszkań z zasobu mieszkaniowego, którym na daną chwilę dysponuje Gmina Andrychów, celem podjęcia ostatecznej decyzji w tym zakresie przez Burmistrza Andrychowa;
- przygotowuje opinie na temat wpływających do Burmistrza Andrychowa podań odnośnie dokonania dobrowolnej zamiany mieszkań w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów oraz mieszkań z tego zasobu z mieszkaniem innych gestorów.

Na cokwartalne posiedzenia Komisji Mieszkaniowej zgłasza się średnio około 18 osób.

Podstawowym aktem prawa miejscowego regulującym w Gminie Andrychów sposób wynajmowania komunalnych lokali mieszkalnych jest Uchwała XXXIV-265-21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 6 lutego 2025 r., poz. 748).

W oparciu o w/w zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów przy bardzo pomocnej pracy Komisji Mieszkaniowej działającej przy Burmistrzu Andrychowa, na przestrzeni ostatnich lat wynajęto pozyskane mieszkania w liczbie określonej w poniższym zestawieniu tabelarycznym.

Zestawienie wynajętych na przestrzeni ostatnich lat wolnych lokali mieszkalnych:

Rok wynajęcia mieszkań	Ilość wynajętych mieszkań
2019	15 mieszkań
2020	10 mieszkań
2021	7 mieszkań
2022	21 mieszkań
2023	34 mieszkania
2024	32 mieszkania

Pod koniec 2024 roku Komisja Mieszkaniowa dokonała kolejnej weryfikacji wszystkich złożonych wniosków mieszkaniowych. W wyniku tego powstały nowe listy osób i ich rodzin, które zostały zakwalifikowane do przydziału mieszkania. Łącznie powstało 6 list z osobami i ich rodzinami zakwalifikowanymi do przydziału mieszkania, tj.:

- lista osób i rodzin 1-2 osobowych posiadających stałe zameldowanie na której znalazło się 8 osób i ich rodzin;
- lista osób i rodzin 1-2 osobowych nie posiadających stałego zameldowania, na której znalazło się 7 osób i ich rodzin;
- lista dla rodzin wieloosobowych (rodziny 3 osobowe i większe) posiadających stałe zameldowanie na której znalazły się 12 rodzin;
- lista dla rodzin wieloosobowych (rodziny 3 osobowe i większe) nie posiadających stałego zameldowania na której znalazły się 6 rodzin;
- lista osób pochodzących z domów dziecka i rodzin zastępczych, na której znalazła się 1 osoba;
- lista osób oczekujących na zmianę mieszkania, na której znalazły się 2 rodziny.

Zrealizowanie w/w przydziałów mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów będzie możliwe dopiero w momencie zwolnienia posiadanych lokali mieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców lub w przypadku pozyskania przez Gminę Andrychów w drodze zakupu lub budowy innych lokali mieszkalnych bądź też adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkalne.

Według stanu na koniec roku 2024 złożonych było 71 wniosków mieszkaniowych, które oczekują w dalszym ciągu na następną weryfikację. W przypadku uruchomienia kolejnej weryfikacji, po zrealizowaniu przydziałów z utworzonych i obecnie obowiązujących list mieszkaniowych, osoby i rodziny które złożyły wnioski wzywane będą do ich uzupełnienia lub uaktualnienia – w przypadku niezastosowania się do tego wezwania wnioski te pozostaną bez dalszego rozpatrzenia.

W wyniku prowadzonych działań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Andrychów, w poprzednich latach dokonano również:

1) dobrowolnych zamian mieszkań pomiędzy najemcami:

- w roku 2019 – 0 zamian;
- w roku 2020 – 0 zamian;
- w roku 2021 – 2 zamiany;
- w roku 2022 – 1 zamiana;
- w roku 2023 – 1 zamiana;
- w roku 2024 – 0 zamian.

2) eksmisji:

- w roku 2019 – 4 eksmisje;
- w roku 2020 – 0 eksmisji;

- w roku 2021 – 0 eksmisji,
- w roku 2022 – 2 eksmisje;
- w roku 2023 – 1 eksmisja;
- w roku 2024 – 4 eksmisje.

3) zamian lokali z urzędu:

- w roku 2019 – 0 zamian;
- w roku 2020 – 1 zamiana;
- w roku 2021 – 3 zamiany;
- w roku 2022 – 1 zamiana;
- w roku 2023 – 4 zamiany;
- w roku 2024 – 10 zamian.

Przy podejmowaniu decyzji w wyżej wymienionych kwestiach (zamiany dobrowolne i z urzędu oraz eksmisje), każda sprawa analizowana jest w sposób indywidualny przy udziale Komisji Mieszkaniowej.

W latach następnych nie przewiduje się żadnych zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Andrychów poza planowaną zmianą uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, celem dostosowania zawartych w niej regulacji do obecnie obowiązujących przepisów i aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Środki na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem posiadanego przez Gminę Andrychów zasobu mieszkaniowego oraz na pozyskiwanie nowych lokali pochodziły będą z budżetu gminy oraz z dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania.

Dotychczas wykorzystywano do tego celu środki finansowe dostępne w ramach rządowego Programu na rzecz społeczności romskiej w Polsce z przeznaczeniem na remonty mieszkań zajmowanych przez rodziny romskie oraz odpracowanie zaległości czynszowych – prowadzonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Gmina Andrychów będzie również na bieżąco monitorowała dostępne środki zewnętrzne oraz czyniła starania w celu ich pozyskania i wykorzystania dla polepszenia i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

W ostatnich latach, w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrychów na lata 2019 – 2024, w wyniku podejmowanych w tym zakresie działań, Gminie Andrychów udało się pozyskać w ramach Programu na rzecz społeczności romskiej w Polsce następujące środki finansowe:

Rok pozyskania środków finansowych	Ilość pozyskanych środków finansowych
2019 rok	0,00 zł
2020 rok	0,00 zł
2021 rok	133 600,00 zł „Wsparcie remontów lokali zajmowanych przez rodziny romskie”
2022 rok	0 zł
2023 rok	40 000,00 zł „Wsparcie remontów lokali zajmowanych przez rodziny romskie” 33 000,00 „Odpracowanie zaległości czynszowych”
2024 rok	29 000,00 zł „Odpracowanie zaległości czynszowych”

RAZEM	235 600,00 zł
--------------	----------------------

Przeznaczono je na remonty lokali zajmowanych przez rodziny romskie oraz na odpracowanie zaległości czynszowych.

Gmina Andrychów złożyła również wnioski o przyznanie środków w roku 2025 w ramach Programu integracji społecznej i obywatelskiej Romów w Polsce na lata 2021-2030, z których jeden z przeznaczeniem na remonty mieszkań zajmowanych przez rodziny romskie, a drugi na odpracowanie zaległości czynszowych – drugi z wniosków otrzymał dofinansowanie w wysokości 30 000,00 zł i jest obecnie w trakcie realizacji.

W ramach złożonego wniosku Gmina Andrychów uzyskała z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie czterech budynków socjalnych wielorodzinnych przy ul. Batorego 48 w Andrychowie w kwocie 5.799.009,44 zł. Wartość całej tej inwestycji określona została ostatecznie na kwotę 9 983 265,10 zł.

Gmina Andrychów, biorąc pod uwagę swoją sytuację finansową, będzie nadal na bieżąco analizowała potrzeby w tym zakresie i czyniła starania celem pozyskania w następnych latach kolejnych środków finansowych w ramach wyżej wymienionego funduszu lub wskazanego programu oraz innych pojawiających się nowych źródeł z możliwością finansowania przedsięwzięć dotyczących gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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.

Poniżej przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym prognozowaną w kolejnych latach wysokość kosztów z podziałem na koszty dotyczące lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i Andrychowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz koszty dotyczące lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Andrychów.

Planowane w kolejnych latach koszty dotyczące lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i Andrychowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przedstawiają się następująco:

Kolejne lata	Koszty zarządu nieruchomością wspólną [zł/rok]	Koszty funduszu remontowego [zł/rok]	Koszty dostawy mediów [zł/rok]	Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi [zł/rok]
2025 rok	634.400	860.000	2.300.000	403.500
2026 rok	659.700	894.400	2.400.000	420.000
2027 rok	686.000	930.000	2.500.500	437.000
2028 rok	713.400	967.200	2.600.000	454.000
2029 rok	742.000	1.005.800	2.700.500	472.000
2030 rok	771.700	1.046.000	2.800.000	490.800

Planowane w kolejnych latach koszty dotyczące lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Andrychów, przedstawiają się następująco:

Kolejne lata	Koszty eksploatacyjne [zł/rok]	Koszty remontów [zł/rok]	Koszty dostawy mediów [zł/rok]	Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi [zł/rok]
2025 rok	31.200	52.000	620.500	104.500
2026 rok	32.500	55.000	645.300	108.500
2027 rok	33.800	57.000	671.100	112.900
2028 rok	35.100	60.000	697.900	117.400
2029 rok	36.500	62.000	725.900	122.000
2030 rok	38.000	65.000	755.000	124.000

Dla lepszego zobrazowania sytuacji w mieszkaniowym zasobie Gminy Andrychów, poniżej przedstawiono również w zestawieniu tabelarycznym wysokość dochodów planowaną do uzyskania z tytułu najmu lokali mieszkalnych w tym zasobie w kolejnych latach.

Kolejne lata	Dochody z tytułu opłaty czynszowej [zł/rok]	Dochody z tytułu dostawy mediów [zł/rok]	Dochody z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi [zł/rok]
2025 rok	1.360.000	3.045.700	477,600
2026 rok	1.416,500	3.200.500	496.700
2027 rok	1.472.100	3.300.200	516.600
2028 rok	1.532.700	3.400.900	537.300
2029 rok	1.593.400	3.600.000	558.700
2030 rok	1.670.100	3.700.500	581.100

Wyżej wymienione koszty oraz planowane do uzyskania dochody w kolejnych latach określono szacunkowo na bazie roku 2024 i 2025

Decyzje co do zakresu ewentualnych kosztów i wydatków inwestycyjnych, w zakresie dotyczącym mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów oraz ilości środków finansowych przeznaczanych na ten cel z budżetu gminy, podejmowane będą na bieżąco w miarę pojawiających się potrzeb w tym zakresie.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, gmina jest zobowiązana stworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Powinna ona zaspokajać potrzeby mieszkaniowe poprzez zapewnienie w szczególności lokali z najmem socjalnym i zamiennych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W realizacji postanowień wynikających z przytoczonych przepisów prawa Gmina Andrychów będzie podejmowała wszelkie możliwe w tym zakresie działania.

Zakłada się, że jednym z działań podejmowanych w tym zakresie będzie ponowne przeanalizowanie obowiązujących obecnie w Gminie Andrychów „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów” pod kątem wprowadzenia do nich stosownych zmian.

Obecnie obowiązujące zasady reguluje w Gminie Andrychów Uchwała chwała XXXIV-265-21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrychów (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 6 lutego 2025 r., poz. 748).

Ewentualne zmiany w tym zakresie powinny polegać na dostosowaniu zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów do obecnie obowiązujących przepisów i aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Mając na uwadze konieczność powiększania stanu zasobu mieszkaniowego posiadanego przez Gminę Andrychów, należy prowadzić nieustannie działania z tym związane i w tym celu zaleca się aby:

- czynić starania zmierzające do zakupu lub budowy nowych mieszkań przy udziale środków zewnętrznych;
- kontynuować działania zmierzające do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania;
- prowadzić poszukiwania nieruchomości nadających się do zmiany sposobu użytkowania i adaptacji na cele mieszkaniowe z przeznaczeniem ich na lokale z najmem socjalnym;
- nabywać tanie mieszkania na rynku wtórnym i wynajmować je jako lokale mieszkalne z najmem socjalnym;
- przejmować budynki nadające się do adaptacji na lokale mieszkalne od dłużników Gminy Andrychów;
- pozyskiwać mało atrakcyjne lokale użytkowe i adaptować je na mieszkania z przeznaczeniem na najem socjalny;

- nabywać budynki mieszkalne wyprodukowane w technologii modularnej, kontenerowej i zasiedlać przez osoby uprawnione do najmu socjalnego, a szczególnie przez te objęte sądowym wyrokiem eksmisyjnym;
- podejmować działania zmierzające do uzyskania przez Gminę Andrychów prawa własności nieruchomości, co do których zachodzą możliwości ich pozyskania małym nakładem kosztów, np. z uwagi na brak właścicieli lub ich spadkobierców;
- wynajmować lokale mieszkalne od właścicieli nieruchomości z przeznaczeniem na najem socjalny i lokale zamienne;
- eliminować niekontrolowany podnajem;

Wyrażanie zgody na podnajem lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym powinno następować tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, z zastrzeżeniem, że czynsz za podnajem pobierany przez dotychczasowego najemcę nie powinien być wyższy od obowiązującego dotychczas najemcę czynszu najmu;

- analizować możliwość przeznaczenia środków finansowych uzyskanych w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom na inwestycje związane z adaptacją lokali niemieszkalnych na mieszkalne lub budową budynków z lokalami mieszkalnymi;
- prowadzić skuteczną egzekucję zobowiązań z tytułu najmu lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów.

W skrajnej sytuacji, jeżeli nie będzie możliwości powiększania stanu zasobu mieszkaniowego posiadanego przez Gminę Andrychów, należałoby dopilnować, aby przynajmniej utrzymać go na obecnym poziomie, angażując odpowiednie środki finansowe na ten cel.

Poniżej wymieniono szereg innych działań jakie powinno się stosować w okresie trwania niniejszego programu w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i są nimi:

- kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego);
- kontrolowanie lokali mieszkalnych wynajmowanych w gminnym zasobie mieszkaniowym pod kątem właściwego ich użytkowania, tj. zgodnego z ich przeznaczeniem oraz reagowanie na wszelkiego rodzaju odstępstwa w tym zakresie do wypowiedzenia umowy oraz wystąpienia na drogę sądową z pozwem o orzeczenie eksmisji łącznie;
- umożliwienie dokonania dobrowolnych zamian mieszkań najemcom lokali mieszkalnych w posiadanym zasobie mieszkaniowym w celu efektywnego wykorzystania ich powierzchni użytkowej oraz odzyskania zaległych należności za ich użytkowanie, jak również dążenie do takich zamian z urzędu;
- umożliwienie odpracowania zadłużenia najemcom mieszkań, którzy takie posiadają z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym, poprzez wykonanie świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy Andrychów zgodnie z programem, który został stworzony przez Burmistrza Andrychowa zgodnie z podjętym w tej sprawie Zarządzeniem Nr 2389/13 Burmistrza Andrychowa z dnia 8 listopada 2013 r. w sprawie: przyjęcia Programu ułatwienia spłaty zadłużenia za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Andrychów osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy;
- stosowanie odpowiednio skutecznych środków i działań gwarantujących efektywną windykację;

- dążenie do wytworzenia odpowiedniego klimatu wspólnego interesu pomiędzy lokatorami a Gminą i zarządcą w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz w bliskim ich sąsiedztwie, a także przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Ewelina Szypuła