

Bogdan Fryze  
Dyrektor ZGM  
w Żaganiu

WPLYNĘŁO dn. 2024-06-12  
podpis *[Signature]*

Komisja Gospodarki  
Rady Miasta Żagań  
w/m

*Do wiadomości:  
- Komisja Gospodarki  
Miejskiej  
- Radni  
- sesje  
12.06.2024  
[Signature]*

## Informacja

### O stanie mienia komunalnego w zakresie zasobu mieszkaniowego Gminy.

#### I. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy.

Na dzień dzisiejszy ZGM administruje zasobem mieszkaniowym gminy składającym się z:

1084 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok 46,8 tys. m<sup>2</sup>, z czego:

- 974 lokale to lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 110 lokali socjalnych wynajmowanych na czas określony do 3 lat, w ramach najmu socjalnego.

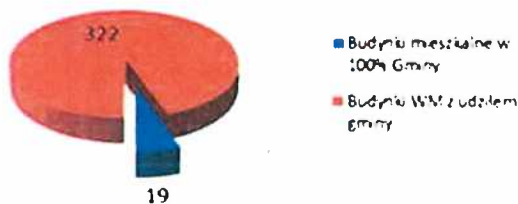
Rodzaj Lokalu	Ilość lokali	Pow. Użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Lokale mieszkalne	974	44 236
Lokale socjalne	110	2 600
Razem	1 084	46 836

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, w wyniku prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy zmniejszyła się ponad dwukrotnie, z poziomu prawie 2 500 lokali w roku 2005 do obecnego poziomu 1116 lokali.

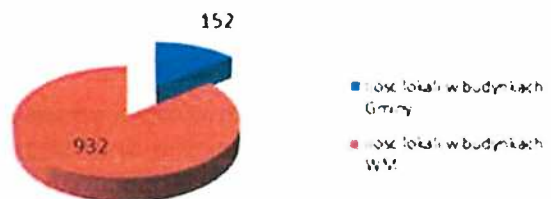
Spośród administrowanych obecnie 1084 lokali mieszkalnych jedynie 152 lokale zlokalizowane są w 19 budynkach stanowiących własność Gminy. Pozostałe lokale (932 lokale) zlokalizowane są w 322 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały własnościowe.

Spośród 19 budynków stanowiących w całości mienie Gminy, większość to budynki kilkulokalowe zlokalizowane na obrzeżach miasta

**Budynki mieszkalne, w których zlokalizowany jest zasób mieszkaniowy Gminy wg. stanu własności**



**Rozmieszczenie lokali gminy w budynkach wg stanu własności stan na 31.12.2023**



Spośród 110 lokali z zawartymi socjalnymi umowami najmu (wcześniej – lokale socjalne), 63 lokale zlokalizowane są w 4 budynkach Gminy, w całości przeznaczonych na lokale socjalne (tzw. budynki socjalne - Przyjaciół Żołnierza 36, Orłąt Lwowskich 5, Żółkiewskiego 14b, Żółkiewskiego 14c).

Pozostałe 47 lokali zlokalizowanych jest w budynkach mieszkalnych, w tym 39 lokali w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych. Spośród 19 budynków stanowiących mienie Gminy większość to budynki kilkulokalowe zlokalizowane na obrzeżach miasta.

W roku 2023, w wyniku podjętych przez Urząd Miasta działań zmierzających do wyjścia z własności tego typu budynków poprzez złożenie ofert zakupu mieszkań ich najemcom, bądź zamiany na lokale w innych budynkach i sprzedaż wolnych lokali w przetargach, udało się wyjść z własności budynków

jednolokalowych. Ostatni budynek jednolokalowy jest obecnie wysiedlony, w trakcie procedury sprzedaży w przetargu.

Spśród 3 budynków dwulokalowych, w dwóch przypadkach doszło już do ich całkowitego sprywatyzowania, a w ostatnim budynku dwulokalowym, trwają negocjacje z najemcami co do ich wykupu lub zamiany na lokale w innych budynkach.

Równolegle do wyżej opisanych prowadzone są działania zmierzające do wyjścia ze współwłasności nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada już ostatnie lokale komunalne. Obecnie takich lokali jest jeszcze ok. 100, (na 321 wspólnot mieszkaniowych z udziałem właścicielskim Gminy).

## **II. Zasób lokali użytkowych.**

Poza budynkami mieszkalnymi ZGM administruje również budynkami użytkowymi stanowiącymi mienie gminy, w tym budynkiem administracji cmentarza przy ul. Kozuchowskiej 3, budynkiem przy ul. Bema 15 oraz Rynek 36.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administruje obecnie zasobem lokali użytkowych Gminy w ilości 31 lokali, o powierzchni użytkowej 1221 m<sup>2</sup>.

Lokale Użytkowe wynajmowane są w oparciu o uchwałę nr XXVII/69/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie: zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Żagań o statusie miejskim

Na dzień dzisiejszy w zasobie lokali użytkowych pozostają 2 wolne lokale użytkowe, które z uwagi na niską atrakcyjność, pomimo kolejnych ogłaszanych procedur przetargowych, nie znajdują zainteresowania ze strony potencjalnych najemców.

Od połowy roku 2019 ZGM zaprzestał użytkowania budynku biurowego przy ul. Miodowej 23, który stanowił siedzibę ZGM oraz wynajmowany był dla potrzeb siedziby ŻTBS. Obecnie obie te instytucje mają siedzibę w wynajmowanych od PKP pomieszczeniach Dworca Kolejowego przy ul. Kolejowej 88. Budynek przy ul. Miodowej 23 nie jest obecnie użytkowany. Trwały Zarząd nad tą nieruchomością został w stosunku do ZGM wygaszony.

W związku z decyzją Burmistrza o przekazaniu całości byłej siedziby i bazy ZGM aportem dla Spółki miejskiej MPOiRD, wszystkie umowy dzierżawy terenów oraz najmu pomieszczeń na terenie bazy zostały wypowiedziane, za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec sierpnia 2021 r.

## **III. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących własność lub współwłasność gminy.**

Z uwagi na lokalizację ponad 85% zasobu mieszkaniowego Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zdecydowana większość środków finansowych na remonty, lokowana jest przez Gminę w formie wpłat na fundusze remontowe tych wspólnot, z przeznaczeniem na remonty części wspólnych tych nieruchomości.

Remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych realizowane są przez Zarządców wspólnot mieszkaniowych, natomiast rola ZGM, jako przedstawiciela Gminy, ogranicza się do przekazywania środków własnych oraz środków z przyznanej dotacji przedmiotowej na konta poszczególnych wspólnot oraz współdecydowania, w miarę wielkości posiadanych udziałów we własności, w wyborze rodzajów remontów realizowanych na poszczególnych nieruchomościach. W roku 2023 udział finansowy Gminy w remontach części wspólnych 321 nieruchomości wspólnot mieszkaniowych wynosił prawie 1,37 mln zł. Pozostałe koszty związane z utrzymaniem części wspólnych tych nieruchomości, w tym koszty bieżącej eksploatacji kształtujące się na poziomie ok. 650 tys. zł rocznie oraz koszty wynagrodzenia zarządców zewnętrznych, kształtujące się na poziomie ok. 320 tys. zł rocznie, (razem ok. 970 tys. zł), pokrywane są ze środków własnych ZGM, pochodzących z przychodów czynszowych.

Ogółem w skali roku ZGM przekazuje na konta wspólnot mieszkaniowych ponad 2 mln 350 tys. złotych.

Remonty w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w lokalach mieszkalnych Gminy realizowane są bezpośrednio przez ZGM, zarówno ze środków własnych (przychodów czynszowych),

jak i z budżetu Gminy, w formie przekazywanej na ten cel przez Radę Miasta Żagań dotacji przedmiotowej.

Z uwagi na bardzo ograniczone środki finansowe prace remontowe ograniczają się do najpilniejszych, decydujących o bezpieczeństwie mieszkańców zadań, takich jak: przebudowa pieców kaflowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznych w lokalach oraz przebudowa kominów.

W roku 2023 na a ten cel wydatkowano kwotę ok. 270 tys. zł, z czego:

Rodzaj remontów	Rok 2022
przebudowa pieców kaflowych	40.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	104.600
Wymiana instalacji elektrycznych.	47.600
Przebudowa kominów	33.000
pozostałe roboty budowlane – przemurowanie kominów itp.	44.400
Razem:	269. 600 zł.

## Administrowanie Cmentarzem Komunalnym

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza, stanowiącym mienie Gminy, Cmentarzem Komunalnym przy ul. Kożuchowskiej oraz administruje na podstawie zawartego porozumienia z Parafią pod wezwaniem Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny w Żaganii, cmentarzem parafialnym przy ul. Piastowskiej.

Od kilku lat Zakład Gospodarki Mieszkaniowej utrzymuje również, na odrębne zlecenie Urzędu Miasta, cztery cmentarze wojenne na terenie Gminy.

Na cmentarzu komunalnym przy ul. Kożuchowskiej, według prowadzonej ewidencji cmentarnej, zlokalizowanych jest około 7,5 tys. grobów, w których pochowano ok. 13 tys. osób zmarłych.

Spośród czterech sektorów, na które podzielony jest cmentarz komunalny jedynie w sektorze IV (tzw. „nowym”), występują jeszcze pojedyncze wolne pola grzebalne. W pozostałych trzech sektorach zlokalizowanych w starej, historycznej części cmentarza pochówki realizowane są jedynie w miejscach wcześniej zarezerwowanych, na zasadzie dochowania do istniejących grobów wielomiejscowych, dochowania urn z prochami zmarłych, bądź po upływie 20 letniego okresu nienaruszalności grobu.

W roku 2023 zrealizowano 267 pochówków, z czego 233 pochówki na terenie Cmentarza Komunalnego przy ul. Kożuchowskiej oraz 34 pochówki na Cmentarzu Parafialnym przy ul. Piastowskiej.

*Ilość pochówków na terenie cmentarzy administrowanych przez ZGM w latach 2014 – 2023.*

### Ilości pochówków w latach

LP	Rok	Cmentarz Komunalny	Cmentarz Parafialny	Ogółem
1	2012		2	2
2	2013		7	7
3	2014	262	11	273
4	2015	230	18	248
5	2016	242	38	280
6	2017	269	17	286
7	2018	300	33	333
8	2019	268	22	290
9	2020	295	36	331
10	2021	282	41	323
11	2022	297	34	331
12	2023	233	34	267
	Średnio	268	24	248



Aktualnie zakończono prace inwentaryzacyjne zmierzające do wytypowania wolnych miejsc grzebalnych poprzez likwidację grobów długotrwale nieopłacanych oraz zaniedbanych, jak również poprzez przeznaczanie dodatkowego terenu na lokalizację pól grzebalnych. W oparciu o pozyskane dane sporządzony zostanie ostateczny wykaz grobów przeznaczonych do likwidacji w pierwszej kolejności. Wykaz ten zgodnie z zapisami Regulaminu Cmentarza Komunalnego w Żaganiu, podany zostanie do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go na okres 3 miesięcy na tablicy informacyjnej w budynku Administracji Cmentarza oraz poprzez wyłożenie stosownych informacji na grobach przeznaczonych do likwidacji. Działania te mają na celu maksymalne wydłużenie okresu eksploatacji obecnego cmentarza, do czasu uruchomienia nowej jego lokalizacji.

## **Targowisko Miejskie.**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administruje targowiskiem miejskim przy ul. Rybackiej oraz placem targowym przy ul. Sportowej.

Na targowisku przy ul. Rybackiej, poza terenem do handlu doraźnego ze stołów targowych, samochodu lub ziemi, (z pobraniem dziennej opłaty targowej); funkcjonuje prawie 80 parceli targowych to handlu stałego (możliwość wydzierżawienia parceli w ramach umowy dzierżawy). Obecnie wydzierżawionych jest ok 12 parceli, z czego działalność handlowa prowadzona jest zaledwie na kilku parcelach.

Pomimo prowadzonych przez władze miasta akcji promocyjnych i informacyjnych na terenie gminy wiejskiej, zachęcających rolników do sprzedaży płodów rolnych na terenie targowiska miejskiego w Żaganiu, okresowym zaniechaniu poboru opłat targowych oraz otwartości na postulaty dotyczące zasad funkcjonowania targowiska, zainteresowanie prowadzeniem handlu płodami rolnymi na terenie tego targowiska nie uległo znaczącej poprawie.

Na dzień dzisiejszy targowisko to funkcjonuje w zasadzie jedynie dzięki osobom prowadzącym tam od wielu lat handel artykułami przemysłowymi i odzieżą na zasadzie dzierżawy parceli handlowych w stanowiących własność osób handlujących, tymczasowych stanowiskach handlowych. Handel płodami rolnymi ma miejsce jedynie szczątkowo w okresie wiosenno-letnim i wczesna jesienią.

Rozwojowi handlu płodami rolnymi na terenie targowiska nie sprzyja również powstanie na terenie miasta, w kilku jego newralgicznych punktach, dobrze zaopatrzonych stanowisk handlowych z artykułami rolnymi. Stanowiska te zlokalizowane są w większości na prywatnych terenach i zwolnione są z poboru opłat targowych.

W ostatnim roku decyzja urzędu Miasta część terenu targowiska wraz z budynkiem przy ul. Rybackiej 39, przekazana została na potrzeby Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Obecnie trwa procedura przekazania następnego niewykorzystywanego fragmentu terenu targowiska, również dla potrzeb Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Plac targowy przy ul. Sportowej w całości przeznaczony jest do handlu doraźnego z pobraniem dziennej opłaty targowej. Z uwagi na jego lokalizację w centrum osiedla, cieszy się on większym zainteresowaniem.

## **Utrzymanie zieleni miejskiej.**

Począwszy od roku 2022 w ramach umowy z Urzędem Miasta Żagań Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zajmuje się również utrzymaniem zieleni po lewobrzeżnej stronie miasta.

Zadanie to realizowane było pierwotnie siłami pracowników zatrudnionych w ramach prac interwencyjnych oraz robót publicznych. Obecnie, z uwagi na wyczerpanie programów zatrudnienia w tym trybie pracownicy ci, w ilości 6 osób, zatrudnienie są w oparciu o umowy o pracę na czas określony, i wspomagani, w miesiącach najbardziej intensywnych prac, pracownikami etatowymi grupy konserwacyjno-remontowej.

W zakres prac objętych tym zadaniem wchodzi między innymi: mechaniczne koszenie trawników, grabienie i usuwanie liści, przycinanie i kształtowanie żywopłotów, prace porządkowe związane z usuwaniem połamanych konarów i gałęzi drzew po silnych wiatrach i burzach, sprzątaniami i usuwania nieczystości z terenów zielonych.

Z uwagi na wysokie koszty osobowe zatrudnienia pracowników oraz brak możliwości nawet częściowej ich refundacji, planowane jest sukcesywne, do końca bieżącego roku, wygaszanie zawartych na czas określony umów o pracę, do czasu zakończenia realizacji obecnie obowiązującej umowy utrzymania zieleni i zaprzestanie, w porozumieniu z Urzędem Miasta Żagań, realizacji tego zadania.

## Utrzymanie szaletów miejskich.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zajmuje się również utrzymaniem i obsługą toalety publicznej, na skwerze nad Bobrem przy ul. Ratuszowej.

Przychody z tytułu korzystania z toalet są na symbolicznym poziomie, rzędu kilkuset złotych miesięcznie i nie pokrywają kosztów związanych z ich utrzymaniem, w tym zapewnieniem środków higienicznych, i środków czystości oraz kosztów osobowych związanych z zapewnieniem czystości i sprawności tych toalet. Z uwagi na powyższe od miesiąca maja tego roku ZGM posiada zwartą umowę z Urzędem Miasta na obsługę tych toalet.

Przygotował:

Dyrektor ZGM w Żaganiu

**DYREKTOR**  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
  
**Bogdan Fryze**

