

**Protokół
z posiedzenia Komisji Gospodarki Miejskiej
w dniu 18.02.2025 godz. 16.00**

Posiedzenie odbyło się w dniu 18.02.2025 r. o godz. 16:00 w Urzędzie Miasta Żagań.

W posiedzeniu udział brali:

Jakub Witek - Przewodniczący Komisji
Krzysztof Dulski - Zastępca Przewodniczącego
Krzysztof Blajer – członek Komisji
Przemysław Bochenek - członek Komisji
Tomasz Kwarciński – członek Komisji
Mariusz Linkiewicz – członek Komisji
Tomasz Szewczyk - członek Komisji

Goście:

Bartosz Idryjan – Powiatowy Konserwator Zabytków,
Bogdan Fryze – Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
Mariusz Zakrawacz - Naczelnik Wydziału Infrastruktury Technicznej i Inwestycji Miejskich,
Krzysztof Kamień - Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem,
Artur Dobrzański - Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego,
Małgorzata Kłorek - radna Miasta Żagań,
Piotr Łoś - radny Miasta Żagań,
Sebastian Kulesza - radny Miasta Żagań,
Piotr Piotrowski – Gazeta Regionalna.

Porządek obrad:

1. Ocena stanu budynków oraz infrastruktury komunalnej.
2. Opieka i działania konserwatorskie nad Zabytkami Żagania.
3. Opiniowanie projektów uchwał Rady Miasta Żagań na sesję.
4. Sprawy bieżące, wnioski.

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji Gospodarki Miejskiej Jakub Witek, witając wszystkie osoby uczestniczące w spotkaniu.

Ad. 1 Ocena stanu budynków oraz infrastruktury komunalnej.

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bogdan Fryze przedstawił informację o stanie budynków i infrastruktury komunalnej w zakresie zasobu mieszkaniowego Gminy Żagań o statusie miejskim. Na grudzień 2024 r. ZGM administrował zasobem mieszkaniowym składającym się z 1061 lokali mieszkalnych, z czego 951 to lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, z kolei 110 lokali wynajmowanych jest na czas określony do 3 lat, w ramach najmu socjalnego. 39 lokali zlokalizowanych jest w 16 budynkach mieszkalnych,

stanowiących własność Gminy. Pozostałe lokale (922 lokale) zlokalizowane są w 322 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały własnościowe. Poza budynkami mieszkalnymi ZGM administruje również budynkami użytkowymi stanowiącymi mienie gminy oraz infrastrukturą komunalną w postaci: targowiska miejskiego przy ul. Rybackiej, placu handlowego przy ul. Sportowej, szaletu publicznego przy Placu Wolności, ogrodów przydomowych i rekreacyjnych, komórek gospodarczych oraz garaży.

W przypadku budynku socjalnego przy ul. Przyjaciół Żołnierza 36, tzw. „Matysiaki”, prowadzona jest aktualnie procedura wysiedlania tego budynku i przekazania go do dyspozycji Urzędu Miasta, celem jego zagospodarowania.

Radny Tomasz Szewczyk zapytał Dyrektora ZGM, jakie widziałby zastosowanie dla budynku tzw. Matysiaki. Dyrektor wyjaśnił, że największym problemem w przypadku takiego budynku jest wysiedlenie lokatorów i znalezienie lokali zastępczych. Planowane było pozyskanie środków z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 85 % dofinansowania na remont tego typu budynków. W ramach projektu miało być dobudowane piętro i zmiana całkowita charakteru tego budynku.

Radny Przemysław Bochenek po zapoznaniu się z projektem przebudowy budynku tzw. Matysiaków poinformował, że projekt obejmował przebudowę całego budynku, w tym dobudowę drugiego piętra. Budynek przewidywał 24 lokale mieszkalne, z czego dwa dostosowane do osób niepełnosprawnych, a koszt takiego projektu miał nie przekraczać 5 mln zł netto.

Dyrektor ZGM zaznaczył, że powyższy budynek jest położony w strefie ochrony cmentarza parafialnego, a w takiej strefie nie ma możliwości budowy budownictwa mieszkaniowego, dlatego też wchodziła tylko możliwość przebudowy. Na obecną chwilę ustawodawca zmienił termin lokal socjalny na pojęcie najmu socjalnego, co powoduje, że osoba potrzebująca może dostać każdy lokal, z którą podpisywana jest umowa najmu socjalnego.

Radny Krzysztof Blajer zapytał, jak długa jest kolejka oczekiwania na mieszkanie socjalne. Dyrektor ZGM wyjaśnił, że na dzień 1 stycznia 2025 r. są to 73 osoby. Średni czas oczekiwania zależy od rodzaju najmowanego lokalu: czy jest to najem lokalu komunalnego (umowa najmu na czas nieokreślony), najem lokalu socjalnego do 3 lat czy jest to umowa najmu lokalu za wykonanie remontu. Oczekiwanie to ok 2 lata na lokal mieszkalny, kilka miesięcy na lokal do kapitalnego remontu, natomiast lokale socjalne wskazywane są w przypadku wyroków eksmisyjnych.

Naczelnik WGM podkreślił, że w zasobie znajdują także lokale mieszkalne, które trudno sprzedać, ze względu fatalny układ np. ze wspólnymi korytarzami

Radny Piotr Łoś zapytał jak wygląda polityka czynszowa i jaki zysk przyniósł dla ZGM ubiegły rok. Wyjaśniono, że polityka czynszowa ujęta w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, który określa zasady najmu lokali mieszkalnych, program czynszowy. ZGM jest zakładem samorządowym, budżetowym, który rozlicza się zgodnie z ustawą o finansach publicznych. Podstawowym przychodem są czynsze. Wspólnoty mieszkaniowe, żeby zrobić remont dachu, elewacji, termomodernizację zaciągają kredyty. Dotacją jaką dostaje ZGM jest dotacja na fundusze remontowe.

Naczelnik WGM powiedział, że w marcu będzie można rozmawiać o większych konkretach m. in. o stawce bazowej czynszu.

Radny Piotr Łoś zapytał o planowaną likwidację ZGM, czy poprawi to sytuację mieszkaniową w mieście, jeśli będzie zarządzał Urząd Miasta. Dyrektor ZGM podkreślił, że nie to przedmiotem posiedzenia komisji lecz myśli, że będzie to poprzedzone analizą gruntowną.

Radna Małgorzata Klorek podkreśliła, że od stycznia administratorem cmentarza jest Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania i Robót Drogowych. Radna zapytała dlaczego mieszkańcy nie otrzymują faktur za styczeń lecz tylko za luty, na jakiej podstawie wystawia je Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Wyjaśniono, że w styczniu podpisano porozumienie dotyczące zarządzania cmentarzem.

Radny Sebastian Kulesza czy po przejęciu obowiązków przez MPOiRD, część pracowników została zatrudniona czy przejęta do obsługi cmentarza. Czy wiadomo jaka to część i w jaki sposób przeszli i czy zostali zatrudnieni na pół roku. Wyjaśniono, że są to trzy osoby, które zatrudniono w MPOiRD. Osoby te przeszły na własny wniosek i za porozumieniem stron.

Radna Małgorzata Klorek zaznaczyła, że powyższe osoby powinny być zatrudnione na czas nieokreślony, a nie na pół roku. Przewodniczący Komisji Jakub Witek zaznaczył, że pytania dotyczące zatrudnienia powyższych osób powinny być skierowane do MPOiRD.

Radny Piotr Łoś zapytał czy przekazanie obowiązków administrowania cmentarzem było konieczne, czy coś się zmieniło, czy będą korzyści.

Naczelnik WGM wyjaśnił, że wprowadzając takie zmiany Burmistrz wrócił do schematu sprzed kilkunastu lat, gdzie cmentarzem zarządzała spółka MPOiRD. Podstawowym założeniem likwidacji ZGM jest to, że żaden z pracowników na tym nie ucierpi. Zmiana ułatwi przepływy gotówkowe i temat związany z remontami części wspólnych budynków.

Radna Małgorzata Klorek odnosząc się do tematu likwidacji ZGM zapytała czy wszyscy pracownicy będą mieli pracę. Naczelnik WGM wyjaśnił, że przedmiot likwidacji ZGM będzie przedmiotem uchwały, która prawdopodobnie będzie procedowana w marcu, na obecną chwilę jest opiniowana przez związki zawodowe. Pracownicy zostaną zatrudnieni w ŻTBS, MPOiRD oraz Urzędzie Miasta (3 osoby).

Radny Sebastian Kulesza czy w uchwale jest mowa o pracownikach i ich przejściu czy nie ma zapewnienia. Wyjaśniono, że sama uchwała stawia Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w stan likwidacji i będzie powoływała likwidatora, ze strony Urzędu będzie powołana komisja likwidacyjna.

Dyrektor ZGM Bogdan Fryze w imieniu swoich pracowników złożył apel do Burmistrza Miasta, żeby przed podjęciem decyzji o likwidacji zakładu, dopracować wszelkie szczegóły, w tym jakie będą przepływy finansowe, bo ZGM jako zakład budżetowy jest bardzo wygodną i korzystną dla Urzędu formą prowadzenia gospodarki mieszkaniowej. Chciałby, aby wypracowano optymalny model zmiany formy prowadzenia gospodarki mieszkaniowej. Nie ma nic przeciwko likwidacji, ale żeby to zrobić tak, żeby wszyscy byli przekonani, że została podjęta słuszna decyzja.

Radny Tomasz Szewczyk zapytał, czy dyrektor zgodził się być likwidatorem ZGM, jeśli tak to będzie miał wpływ na los osób tam zatrudnionych, na czynności z tym związane. Dyrektor wyjaśnił, że najczęściej likwidatorem jest osoba, która jest dyrektorem i przed podjęciem takiej decyzji chciałby znać więcej szczegółów, np. ile będzie trwała likwidacja, w jakiej postaci.

Radny Krzysztof Blajer podkreślił, że założeniem Burmistrza jest zadbanie o pracowników zatrudnionych w ZGM.

Ad. 2 Opieka i działania konserwatorskie nad Zabytkami Żagania.

Powiatowy Konserwator Zabytków Bartosz Idryjan odniósł się do uchwały na dotację celową z budżetu miasta na zabytki. W związku z aktualizacją rozporządzenia do ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami chciałby, aby dotację celową z budżetu miasta można było przekazywać na budynki w gminnej ewidencji zabytków. Aby dotacja trafiała nie tylko do obiektów sakralnych lecz także do wspólnot mieszkaniowych.

Radny Krzysztof Dulski za przykład takiego obiektu podał kamienicę przy placu Wolności przy poczcie, budynek ten nie dostanie dofinansowania, gdyż jest w gminnej ewidencji zabytków, przychylając się do zmiany uchwały, rozszerzając ją o budynki gminne.

Radny Piotr Łoś zapytał o monitorowanie stanu technicznego obiektów zabytkowych, a dokładnie jakie ma możliwości sankcji na Burmistrza lub Urzędu Miasta zarządzającego zabytkami, aby wyegzekwować naprawę, remonty, żeby nie doszło do degradacji zabytków, jak np. muru miejskiego, dlaczego nie było wcześniej interwencji ze strony Konserwatora Zabytków. Ponadto zapytał dlaczego przedsiębiorcy w mieście, żeby zdobyć zezwolenie na postawienie ogródka gastronomicznego muszą jechać do Zielonej Góry do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Powiatowy Konserwator Zabytków wyjaśnił, że interwencja zawsze była. Działając na podstawie porozumienia otrzymał od Wojewódzkiego Konserwatora tylko część zadań. W przypadku murów była współpraca z wydziałem inwestycji w celu pozyskania środków z funduszy. Jako Powiatowy Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji do murów miejskich i obwarowań, to kompetencje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Chciałby, żeby mieszkańcy mogli więcej spraw załatwiać na miejscu w Żaganiu.

Radny Krzysztof Dulski zapytał, czy cmentarz przy kościele na Górcie należy do ZGM czy do Parafii. Radny uważa, żeby Strategię Wieloletniego Rozwoju uszczegółowić o strategię rozwoju zabytków. Wyjaśniono, że cmentarz należy do Parafii na podstawie umowy z miastem. Radny Krzysztof Blajer zapytał o parking przy dużym kościele, dokładnie o dokopanie się do zabytkowych piwnic, jej części. Jak od strony Konserwatora Zabytków wygląda sytuacja odkopania, a następnie zasypania takiego miejsca. Wyjaśniono, że tak wyglądają badania architektoniczne, nie znaleziono tam średniowiecznej budowy.

Powiatowy Konserwator Zabytków zwrócił się z uwagą odnośnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aby zastanowić się jak dostosować miasto przy poszanowaniu historycznego układu urbanistycznego do współczesności. Przed uzgodnieniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, powinna odbyć się komisja urbanistyczna i wypracować wspólne cele przed wysłaniem planów do uzgodnienia.

Ad. 3 Opiniowanie projektów uchwał Rady Miasta Żagań na sesję.

a) zmieniająca uchwałę budżetową na 2025 rok Gminy Żagań o statusie miejskim.

Projekt uchwały został przyjęty do wiadomości.

b) w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy Placu Królowej Jadwigi w Żaganiu.

Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego wyjaśnił, że projekt dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który będzie uwzględniał miejsca parkingowe przy remoncie Placu Królowej Jadwigi.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie - **Jednogłośnie za**

c) w sprawie przekazania środków finansowych na Fundusz Wsparcia Policji Komendy Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wielkopolskim.

Projekt uchwały został przyjęty do wiadomości.

d) w sprawie przekazania środków finansowych na Fundusz Wsparcia Państwowej Straży Pożarnej przy Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wielkopolskim.

Projekt uchwały został przyjęty do wiadomości.

e) zmieniająca uchwałę Nr X/112/2025 Rady Miasta Żagań z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnych umów dzierżawy gruntu.

Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem wyjaśnił, że zmiana dotyczy poprawienia błędu, który pojawił się w uchwale z dnia 28 stycznia 2025 r.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie - **Jednogłośnie za**

f) w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnych umów dzierżawy gruntu.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie - **Jednogłośnie za**

g) w sprawie ustalenia stawek dotacji przedmiotowych udzielanych z budżetu miasta dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu na rok 2025.

Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem wyjaśnił, że projekt uchwały dotyczy dopłat do funduszy remontowych dla wspólnot mieszkaniowych, związanych z wykonanymi remontami. Naczelnik podkreślił, że przekazanie zarządu do ŻTBS nie spowoduje zmniejszenie formalności.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie - **Jednogłośnie za**

h) zmieniająca uchwałę w sprawie powołania Stałych Komisji Rady Miasta Żagań (P.W.).

Projekt uchwały został przyjęty do wiadomości.

i) zmieniająca uchwałę w sprawie powołania Stałych Komisji Rady Miasta Żagań (K.Ś.).

Projekt uchwały został przyjęty do wiadomości.

Ad. 4 Sprawy bieżące, wnioski

Radny Przemysław Bochenek zapytał na jakim etapie jest projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych.


Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem wyjaśnił, że drugi projekt uchwały został wysłany do prawników do weryfikacji. Po zaakceptowaniu przez prawników, chciałby, aby z

projektem zapoznali się radni i jeśli będzie taka potrzeba to wspólnie popracowali nad nim, by na posiedzenie komisji trafił już finalny projekt uchwały. Prawdopodobnie w marcu rozpoczną się prace nad wyżej wymienionym projektem.

W odpowiedzi na pytanie radnego Piotra Łosia, Naczelnik WGM wyjaśnił, że uchwała będzie dotyczyła gospodarowania nieruchomościami, będzie określała zasady nabywania nieruchomości, dzierżawy nieruchomości, sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej oraz wysokości i zasad udzielania bonifikat.

Posiedzenie zakończyło się o godz. 17:55


Przygotowała: Beata Dumin
Beata Dumin


Przewodniczący KGM
Jakub Witek