

Bogdan Fryze
Dyrektor ZGM
w Żaganiu

WYPŁYWEŁO dn. 2025-02-14
podpis

Komisja Gospodarki
Rady Miasta Żagań
w/m

Informacja

o stanie budynków i infrastruktury komunalnej w zakresie zasobu mieszkaniowego Gminy.

I. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy.

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

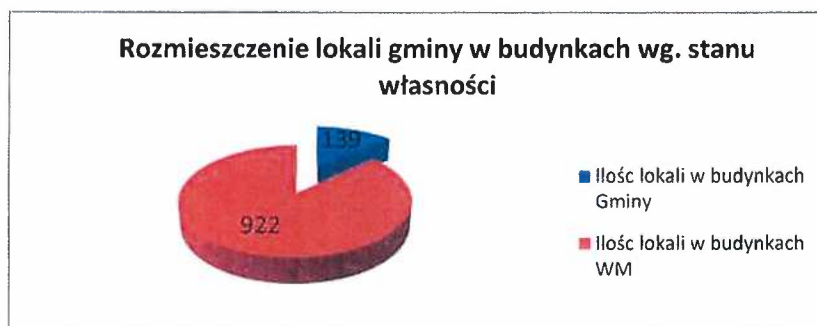
1061 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok 45,7 tys. m², z czego:

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

Rodzaj Lokalu	Ilość lokali	Pow. Użytkowa [m ²]
Lokale mieszkalne	951	43 070
Lokale socjalne	110	2 589
Razem	1 061	45 659

Spośród administrowanych obecnie 1061 lokali mieszkalnych jedynie 139 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.

Spośród 16 budynków mieszkalnych, stanowiących w całości mienie Gminy, większość to budynki kilkulokalowe zlokalizowane na obrzeżach miasta



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, Żółtkiewskiego 14b, Żółtkiewskiego 14c).

Pozostałe 47 lokali zlokalizowanych jest w budynkach mieszkalnych, w tym 39 lokali w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych.

Spośród 16 budynków stanowiących mienie Gminy większość to budynki kilkulokalne 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.

Spośród 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. 95, (na 322 wspólnot mieszkaniowych z udziałem właścicielskim Gminy).

II. Zasób lokali użytkowych.

Poza budynkami mieszkalnymi ZGM administruje również budynkami użytkowymi stanowiącymi mienie gminy, w tym 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 m², z czego 7 lokali zlokalizowanych jest w budynkach stanowiących własność Gminy, a pozostałe 24 lokale zlokalizowane są w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

III. Infrastruktura komunalna

Poza zasobem mieszkaniowym gminy ZGM administruje również infrastrukturą komunalną w postaci:

1. targowiska miejskiego przy ul. Rybackiej;
2. placu handlowego przy ul. Sportowej;
3. szaletu publicznego przy Placu Wolności;
4. ogrodów przydomowych i rekreacyjnych – 975 umów;
5. komórek gospodarczych – 290 umów.
6. garaży – 57 umów

Ad. 1 Na targowisku miejskim przy ul. Rybackiej handel odbywa się zarówno w oparciu o dzienne opłaty targowe jak i z dzierżawionych przez handlujących parceli handlowych. Obecnie umowami dzierżawy objętych jest 18 parceli handlowych, a ok. 20 parceli jest wolnych.

Ad 2. Na targowisku (placu handlowym) przy ul. Sportowej handel odbywa się wyłącznie w oparciu o dzienne opłaty targowe.
Opłaty targowe pobierane są przez ZGM również poza targowiskami, na terenie całego miasta.

Ad. 3 Toaleta publiczna przy Placu Wolności utrzymywana i obsługiwana jest przez ZGM od momentu jej uruchomienia tj. od grudnia 2022 r. Miesięczny koszt jej utrzymania i obsługi przekracza 6 tys. zł przy przychodach z opłat na poziomie ok. 300 zł.

Ad. 4 Aktualnie ZGM posiada zawartych ok 1 tys. umów na dzierżawę terenów z przeznaczeniem na ogrody przydomowe i rekreacyjne na terenie całego miasta, w tym 3 zespoły ogrodów przy ul. Poprzecznej, Asnyka oraz Dworcowej. Umowy zawierane są na okresy 3 letnie z możliwością ich przedłużenia na kolejne okresy.

Ad. 5 Poza komórkami przypisanymi do najmowanych lokali mieszkalnych ZGM posiada ok. 290 umów najmu pomieszczeń gospodarczych, wynajmowanych w oparciu o odrębne od najmu, lokale, umowy z ich użytkownikami.

Ad. 6 ZGM administruje również 57 garażami zlokalizowanymi na terenie całego miasta. Umowy najmu pomieszczeń garaży zawierane są w oparciu o procedury przetargowe na okresy trzyletnie.

IV. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących własność lub współwłasność gminy.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administruje aktualnie 16 budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-użytkowymi oraz 2 budynkami w całości użytkowymi (Bema 15 oraz Rynek 36);

Wykaz budynków stanowiących własność Gminy, administrowanych przez ZGM.

Stan na 31.01.2025 r.

Lp.	Adres	Adres	Przezn. M/U	Ilość lokali w budynku	w tym użytk.	P.U. całk.	Uwagi
1	Armii Krajowej	18	M	4	0	230,43	
2	Bema	15	U	9	9	471,22	Budynek w całości użytkowy
3	Gimnazjalna	2	M/U	10	2	469,28	
4	Kolejowa	97	M	2	0	81,5	złożony wniosek o wykup
5	Lubuska	2-2a	M	11	0	463,46	
6	Lubuska	30	M	8	0	343,5	
7	Narutowicza	19	P	1	0	47,78	Pustostan do sprzedaży
8	Orląt Lwowskich	5	M/S	23	0	604,83	Budynek socjalny wyłączony ze sprzedaży
9	Plac Królowej Jadwigi	1-2	M	8	0	427,75	
10	Przyjaciół Żołnierza	36	M/S	26	0	586	w trakcie wysiedlania (Do sprzedaży)
11	Rynek	36	U	2	2	241,52	2 LOK. UŻYTK.
12	Rzeźnicka	47	M	3	0	105,49	
13	Wiejska	42	M	3	0	135,56	Złożone 2 wnioski o wykup
14	Włóknarzy	12	M	12	0	356,9	Budynek wyłączony ze sprzedaży
15	Wojska Polskiego	3B	M	7	0	247,76	
16	Zelazna	19	M/S	4	0	107,65	
17	Zółkiewskiego	14B	M/S	10	0	310,48	Budynek socjalny wyłączony ze sprzedaży
18	Zółkiewskiego	14C	M/S	3	0	67,63	Budynek socjalny wyłączony ze sprzedaży

Stan techniczny pozostających we własności gminy budynków mieszkalnych określić można jako dostateczny. Wykonywane corocznie wymagane prawem budowlanym kontrole techniczne tych budynków i instalacji nie wykazują zagrożeń dla bezpieczeństwa zamieszkiwania najemców.

Spośród wykazanych wyżej 16 budynków mieszkalnych, w 6 przypadkach prowadzona jest aktualnie, bądź będzie prowadzona w perspektywie najbliższych miesięcy, procedura prywatyzacji lokali mieszkalnych, w konsekwencji czego zmieni się status tych budynków w kierunku współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe lub własność prywatna).

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, (wyłączenie z zasobu mieszkaniowego gminy).

Pozostałe budynki mieszkalne pozostające aktualnie we własności gminy to w większości budynki wyłączone ze sprzedaży z uwagi na ich przeznaczenie na najem socjalny (Zółkiewskiego 14b i c, Orląt Lwowskich 5, Włóknarzy 12).

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 2024 udział finansowy Gminy w remontach części wspólnych 322 nieruchomości wspólnot mieszkaniowych wynosił prawie 1,43 mln zł. Pozostałe koszty związane z utrzymaniem części wspólnych tych nieruchomości, w tym koszty bieżącej eksploatacji kształtujące się na poziomie ok. 712 tys. zł rocznie oraz koszty wynagrodzenia zarządców zewnętrznych, kształtujące się na poziomie ok. 331 tys. zł rocznie, (razem ok. 1,05 mln zł), pokrywane są ze środków własnych ZGM, pochodzących z przychodów czynszowych.

Ogółem w skali roku ZGM przekazuje na konta wspólnot mieszkaniowych prawie 2,5 mln złotych.

Podstawą przekazywania tej kwoty na konta ponad 320 wspólnot mieszkaniowych są otrzymywane i księgowane na koncie ZGM noty obciążeniowe, w ilości ponad 720 sztuk miesięcznie.

Remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych realizowane są ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych oraz w zdecydowanej większości przypadków z pozyskiwanych przez wspólnoty kredytów bankowych.

Aktualnie gmina w 322 nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały właścicielskie uczestniczy w spłacie 245 kredytów, na ogólną kwotę prawie 18 mln zł.

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 2024 na a ten cel wydatkowano kwotę ok. 187 tys. zł, z czego:

Rodzaj remontów	Rok 2022
przebudowa pieców kaflowych	10.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	65.000
Wymiana instalacji elektrycznych.	72.000
Pozostałe roboty budowlane (dachy, kominy, dokumentacje)	40.000
Razem:	187.000 zł.

V. Targowiska 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 obecnie ok. 40 parceli targowych do handlu stałego (możliwość wydzierżawienia parceli w ramach umowy dzierżawy). Obecnie wydzierżawionych jest ok 18 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 wczesną 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 cześć terenu targowiska wraz z budynkiem przy ul. Rybackiej 39, przekazana została na potrzeby Ośrodka Pomocy Społecznej w Żaganiu.

Stan techniczny targowiska wymaga na dzień dzisiejszy działań remontowych, zwłaszcza w zakresie remontu, (wymiany) nawierzchni. W roku 2023 remontowi i uporządkowaniu poddano instalację elektryczną na terenie targowiska, wraz z przyłączami do stanowisk handlowych. Z uwagi na plany inwestycyjne dotyczące zmiany przeznaczenia rejonu ulicy Rybackiej, w tym przeniesienia targowiska w inne miejsce miasta, nie planuje się podejmowania remontów infrastruktury tego targowiska.

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. Stan techniczny infrastruktury tego targowiska nie wymaga pilnych działań remontowych, poza bieżącą konserwacją przeznaczonych do handlu stołów oraz oznakowania miejsc targowych, które planowane są do realizacji na wiosnę.

VI. Utrzymanie toalety publicznej.

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

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 do końca roku 2024, ZGM posiadała zwartą umowę z Urzędem Miasta na obsługę tych toalet. W roku bieżącym umowa taka nie została jeszcze zawarta.

VII. Ogrody

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej posiada aktualnie ok. 1 tysiąca zawartych umów dzierżawy terenów zielonych z przeznaczeniem na ogrody warzywne oraz rekreacyjne, o łącznej powierzchni prawie 30 ha. Ogrody te zlokalizowane są na terenie całego miasta, przy czym w dwóch lokalizacjach są to zgrupowania liczące po kilkanaście do kilkudziesięciu ogrodów, (rejon ulic Asnyka i Fabrycznej oraz Śląskiej i Poprzecznej).

Umowy dzierżawy zawierane są na okresy 3 letnie natomiast opłaty z tytułu dzierżawy naliczane i pobierane są za okresy roczne z terminem płatności do końca czerwca każdego roku. Aktualna stawka dzierżawy wynosi 0,30 zł/m² rocznie. Stan dzierżawionych terenów jest okresowo monitorowany pod kątem ich należytego utrzymania oraz wykorzystywania zgodnego z ich przeznaczeniem.

VIII. Pomieszczenia gospodarcze

Z uwagi na mające miejsce w przeszłości przypadki wydziałania nieruchomości do sprzedaży bez pomieszczeń przynależnych znajdujących się poza budynkiem (komórki), ZGM administruje obecnie ok. 290 pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi własność gminy i wynajmowanymi w oparciu o odrębne umowy najmu. Dotyczy to również przypadków użytkowania przez najemców dodatkowych pomieszczeń gospodarczych, poza pomieszczeniami przynależnymi do wynajmowanych lokali.

Stan techniczny tych pomieszczeń jest różny, często kwalifikujący je do rozbiórki. W roku ubiegłym rozbiórce poddano zespół pomieszczeń gospodarczych przy ul Asnyka, a z początkiem tego roku Urząd Miasta dokonał rozbiórki zespołu pomieszczeń gospodarczych przy ul Niepodległości 5.

Większość pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych jest z zastosowaniem obniżonej o 50% stawki czynszu, która wynosi obecnie 3,00 zł/m², w przypadku przejścia obowiązku remontów tego pomieszczenia przez najemcę.

IX. Garaże

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administruje obecnie 57 garażami stanowiącymi własność Gminy, z czego 2 garaże są obecnie pustostanami, (w tym jeden zakwalifikowany do rozbiórki).

Pozostałe garaże objęte są umowami najmu z wyjściową stawką czynszu najmu na poziomie 4 zł/m² netto, z możliwością jej obniżenia o 50%, na zasadach analogicznych jak dla pomieszczeń gospodarczych. Stawka ta podlega corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

Przygotował:

Dyrektor ZGM w Żaganiu

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej



