

Bogdan Fryze
Dyrektor ZGM
w Żaganiu

Komisja Budżetu i Finansów
Rady Miasta Żagań
w/m

Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu w roku 2024.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu jest samorządowym zakładem budżetowym Gminy Żagań o statusie miejskim, działającym w tej formie na mocy uchwały Rady Miasta Żagań nr XIII/122/2003 z dnia 23 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu i realizuje zadania własne Gminy Żagań o statusie miejskim w zakresie:

1. Administrowania powierzonymi nieruchomościami z gminnego zasobu;
2. Prowadzenia całokształtu spraw związanych z gospodarką lokalami komunalnymi Miasta;
3. Prowadzenia całokształtu spraw związanych z gospodarką i wynajmowaniem lokali użytkowych na terenie Miasta;
4. Reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych powstałych na bazie zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym głosowania uchwał, sprawowanie nadzoru właścicielskiego, prowadzenia ewidencji wspólnot, kontrola prawidłowości sprawowania zarządu oraz obciążeń Gminy z tytułu udziału w kosztach zarządu nieruchomości wspólnych.
5. Prowadzenia spraw związanych z administracją targowiska miejskiego przy ul. Rybackiej oraz placu handlowego przy ul. Sportowej w Żaganiu;
6. Pobierania w charakterze inkasenta Gminy, opłat targowych na terenie Miasta, targowisk oraz placów handlowych.
7. Prowadzenia spraw związanych z obsługą szaletu publicznego.
8. Wykonywanie innych doraźnych zadań, na zlecenie Burmistrza Miasta Żagań.

Do końca roku 2024 Zakład zajmował się również prowadzeniem spraw związanych z administrowaniem cmentarza komunalnego, utrzymaniem 4 cmentarzy wojennych zlokalizowanych na terenie Żagania oraz utrzymaniem zieleni na terenie lewobrzeżnej części Żagania;

I. Działalność podstawowa.

I.1 Administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

W zakresie spraw związanych z gospodarką lokalami komunalnymi Miasta, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administruje zasobem mieszkaniowym gminy składającym się z:

1061 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 45 659 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. Budynkami tymi zarządzają zewnętrzni zarządcy nieruchomości, w oparciu o ustawę o własności lokali, bądź sami

właściciele, osoby fizyczne, w oparciu o zapisy kodeksu cywilnego.

Z tytułu udziału we własności tych nieruchomości ZGM ponosi, w imieniu Gminy koszty zarządu w wysokości prawie **2,5 mln zł rocznie**, z czego ok. 1,43 mln zł to udział gminy w kosztach remontów części wspólnych tych nieruchomości, pokrywany w większości z dotacji przedmiotowej przyznawanej corocznie dla ZGM. 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.

1.2 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 na koniec roku 2024 administrował 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.

II. Gospodarka mieszkaniowa

II.1 Przydziały lokali mieszkalnych.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, w ramach swoich statutowych obowiązków, zajmuje się całością spraw związanych z gospodarką mieszkaniową, łącznie z przyjmowaniem i rozpatrywaniem wniosków o przydział lokali, prowadzeniem list przydziału lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz współpracą ze Społeczna Komisją Mieszkaniową.

Na początek roku 2024 na przydział lokalu komunalnego z mieszkaniowego zasobu gminy oczekiwało 68 osób. W roku 2024 zrealizowano przydział lokali dla 50 osób, z czego 16 przydziałów dotyczyło lokali z umowami najmu na czas nieokreślony, 11 lokali z umowami najmu socjalnego na okres do 3 lat oraz 23 z umowami w zamian za wykonanie remontu gruntownego.

5 osób zostało skreślonych z listy oczekujących na przydział z uwagi na rezygnację, zgony, bądź brak kontaktu.

Na przestrzeni roku 2024 zakwalifikowano do przydziału kolejne 55 osób, które zostały umieszczone na trzech listach uzupełniających, (wnioski otrzymane i rozpatrywane w trakcie roku).

W rezultacie na koniec roku 2024 na przydział lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego oczekiwały 64 osoby.

W roku 2024 zrealizowano również 21 przydziałów w ramach zamiany na wniosek najemców, w związku z poprawą warunków mieszkaniowych lub ograniczeniem opłat (zamiany na lokal mniejszy).

Wyrażono również zgody na 4 zamiany dokonane pomiędzy najemcami lokali.

Rodzaj Lokalu	Ilość osób oczekujących na liście przydziałów			
	na 01.01.2024	Listy uzupełn. w trakcie 2024	Realizacja w 2024 r.	Do realizacji (na koniec 2024r.)
Lokal mieszkalny	12	18	16	14
Lokal socjalny	24	17	11	30
Lokal mieszk. do r. grunt.	27	16	23	20
Wnioski skreślone	5		5	
Wnioski złożone w roku 2024 (LU)				
RAZEM	68	51	55	64

II.2 Eksmisje

W roku 2024 zrealizowano 10 eksmisji z lokali mieszkalnych gminy, z czego 6 z udziałem komornika oraz 9 komisyjnych przejęć lokali, porzuconych przez byłych najemców. Wszystkie eksmisje odbyły się z zapewnieniem lokali socjalnych przez Gminę, przy czym w dwóch przypadkach osoby eksmitowane nie skorzystały z oferty zawarcia umowy najmu socjalnego, wskazanego im lokalu, zapewniając sobie

potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

II.3 Gospodarka lokalami

W okresie roku 2024 zwolniono 73 lokale, z czego 23 lokale odzyskano po śmierci samotnych najemców, 9 lokali opuszczonych i niezamieszkałych, przejęto komisyjnie z udziałem Straży Miejskiej, 8 lokali przekazanych zostało dobrowolnie do dyspozycji ZGM, 21 lokali odzyskano w wyniku dokonanych zamian na inne lokale, 10 lokali odzyskano w wyniku dokonanej eksmisji.

Ilość zwolnionych (odzyskanych) lokali w 2024 r.	Ogółem	w wyniku eksmisji	komisyjne przejęcie	zgonu najemcy	dobrowolne zdanie	zamiany lokali	Inne
Ilość zwolnionych lokali w tym:	74	10	9	23	8	21	3
Zasiedlono w roku 2024	47						
Zasiedlono w roku 2025	16						
Wskazano do zasiedlenia	4						
Przekazano do sprzedaży	2						
Przekazano komornikowi dla potrzeb eksmisji	0						
Wyłączono zasobu	3						
wolne	2						

W roku 2024 zasiedlono ogółem 79 lokali, z czego 50 lokali zasiedlono w ramach realizacji listy przydziałów, 21 lokali wskazano dla potrzeb zamiany na wniosek najemców, a 8 lokali zasiedlono w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego.

Ilość zasiedlonych lokali w 2024 r. ogółem. (łącznie ze zwolnionymi przez rok 2024.)	Ogółem
Ilość zasiedlonych lokali w tym:	79
w ramach realizacji listy przydziału	50
w ramach eksmisji (lokalne socjalne)	8
w ramach zamiany z urzędu	21

W roku 2024 prowadzono działania zmierzające do wysiedlenia 26 izbowego budynku socjalnego przy ul. Przyjaciół Żołnierza 36, tzw. „Matysiaki”. Z końcem marca tego roku budynek został całkowicie opróżniony, zainteresowanym mieszkańcom tego budynku zaproponowano inne lokale socjalne, w ramach zamian, bądź realizacji wyroków eksmisyjnych. Obecnie na ukończeniu są prace porządkowe związane z usunięciem z budynku rzeczy pozostawionych przez byłych najemców oraz nadającego się jeszcze do wykorzystania wyposażenia.

W m-cu maju budynek przekazany zostanie do dyspozycji Urzędu Miasta.

II.4 Remonty zasobu

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

Na koniec roku 2024 Zakład Gospodarki Mieszkaniowej uczestniczył w imieniu Gminy w spłacie 245 kredytów, zaciągniętych przez wspólnoty mieszkaniowe, na ogólna 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 2024
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.

Poza tymi remontami ZGM wykonuje również, choć w ograniczonym zakresie, prace remontowe w ramach przygotowania zwalnianych lokali do ponownego zasiedlenia. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe prace te ograniczają się do wymiany zużytych całkowicie urządzeń i sprawdzenia oraz napraw instalacji, decydujących o bezpieczeństwie zamieszkiwania w lokalu.

III. Działalność dodatkowa.

Poza administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy ZGM sprawuje również nadzór właścicielski w imieniu Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały oraz administruje 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 dzierżawy;
5. komórek gospodarczych – 290 umów najmu.
6. garaży – 57 umów najmu

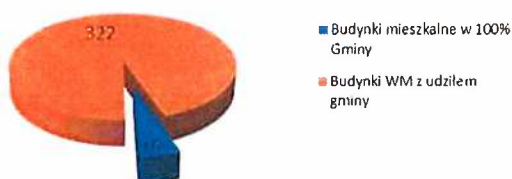
Do końca roku 2024 Zakład zajmował się również prowadzeniem spraw związanych z administrowaniem cmentarza komunalnego, utrzymaniem 4 cmentarzy wojennych zlokalizowanych na terenie Żagania oraz utrzymaniem zieleni na terenie lewobrzeżnej części Żagania;

III.1 Nadzór właścicielski oraz reprezentowanie interesów właścicielskich Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

Aktualnie ZGM reprezentuje Gminę w prawie 320 nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z właścicielskim udziałem Gminy, zarządzanych przez 7 zewnętrznych zarządców nieruchomości, spośród których największy udział posiada spółka miejska ŻTBS.

W nieruchomościach tych gmina posiada zdecydowaną większość swojego zasobu lokalowego bo ponad 900 lokali co stanowi ponad 85% zasobu.

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



Rozmieszczenie lokali gminy w budynkach wg. stanu własności



W ramach sprawowanego, w imieniu gminy, nadzoru właścicielskiego, ZGM realizuje takie czynności jak:

- weryfikacja rocznych sprawozdań finansowych oraz planów gospodarczych, w tym remontowych oraz zajmowanie stanowiska w sprawie ich zatwierdzenia w formie uchwał właścicieli, (udział w głosowaniach uchwał).
- prowadzenie spraw z wniosków najemców lokali, dotyczących części wspólnych nieruchomości, wymagających zgody właścicieli w formie uchwały, (zmiany ogrzewania, wykonanie łazienki, zajęcie dodatkowej powierzchni itp.)
- weryfikacja obciążeń gminy przez wspólnoty, z tytułu kosztów zarządu, w zakresie zgodności udziałów gminy, wysokości stosowanych stawek i ich zgodności z uchwałami, prawidłowością dokonywanych rozliczeń z tytułu dostawy mediów do lokali gminy itp. (ponad 700 not księgowych m-cznie).
- udział w zebraniach właścicieli i zajmowanie stanowiska pod uchwałami właścicieli w zakresie części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. aktualnie poza dyrektorem troje pracowników posiada umocowanie do udziału w zebraniach właścicieli, weryfikowania dokumentów oraz zajmowania stanowiska pod uchwałami wspólnot mieszkaniowych, których rocznie trafia do ZGM ponad 1500 szt.).

III.2 Administrowanie Cmentarzem Komunalnym

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej do końca roku 2024 zarządzał, stanowiącym mienie Gminy, Cmentarzem Komunalnym przy ul. Kożuchowskiej oraz administrował, na podstawie zawartego porozumienia z Parafią pod wezwaniem Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny w Zaganiu, cmentarzem parafialnym przy ul. Piastowskiej.

Przez kilka ostatnich lat Zakład Gospodarki Mieszkaniowej utrzymywał również, na odrębne zlecenie urzędu Miasta, cztery cmentarze wojenne na terenie miasta.

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 ostatnie 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. Corocznie dokonuje się również kilku pochówków w miejscach odzyskanych na skutek likwidacji zaniedbanych i nieopłacanych grobów ziemnych.

W roku 2024 zrealizowano 288 pochówków, z czego 257 pochówków zrealizowano na terenie Cmentarza Komunalnego przy ul. Kożuchowskiej oraz 31 pochówków na Cmentarzu Parafialnym przy ul. Piastowskiej. Na 257 pochówków zrealizowanych cmentarzu komunalnym jedynie 24 pochówki odbyły się na nowych miejscach grzebalnych co stanowi niespełna 10% wszystkich zrealizowanych pochówków.

Zdecydowana większość pochówków nie wymagała więc wskazania nowych miejsc grzebalnych i odbyła się na zasadzie dochowania do istniejących grobów, bądź na miejscach wcześniej zarezerwowanych. Zdecydowana większość pochówków zrealizowanych w roku 2024, bo aż 188 to pochówki urnowe, co stanowi prawie 75 % wszystkich zrealizowanych pochówków. Elementy te w decydujący sposób wpływają na wydłużenie okresu używalności cmentarza komunalnego przy ul. Kożuchowskiej.

W roku 2024 prowadzone były prace inwentaryzacyjne zmierzające do wytypowania dodatkowych wolnych miejsc grzebalnych poprzez likwidację grobów długotrwale nieopłacanych oraz zaniedbanych, jak również poprzez przeznaczenie dodatkowego terenu na lokalizację pól grzebalnych. Prace te miały na celu maksymalne wydłużenie okresu eksploatacji obecnego cmentarza, do czasu uruchomienia nowej jego lokalizacji.

W okresie poprzedzającym święto zmarłych przeprowadzono akcje informacyjną dotyczącą nieopłaconych grobów, poprzez wyłożenie na nieopłaconych grobach informacji, z prośbą o kontakt z administracją cmentarza. Akcja taka prowadzona była corocznie, na przestrzeni ostatnich lat, jednak w roku 2024 przyniosła ona wymierne efekty, w postaci znacznego wzrostu wnoszonych zaległych opłat.

W roku 2024 po raz pierwszy, w okresie Święta Zmarłych, podjęto działania w celu segregacji odpadów składowanych w pojemnikach zlokalizowanych na cmentarzu poprzez ustawienie dodatkowych pojemników na zużyte znicze, oraz worków na bioodpady. Wyznaczeni pracownicy, pozyskani w ramach robót interwencyjnych oraz w ramach odpracowania zaległości czynszowych, na bieżąco monitorowali zawartość pojemników na odpady i usuwali z nich odpady „bio”(głównie doniczkowe chryzantemy) oraz szkło i opakowania kartonowe. Działania te pozwoliły na znaczące ograniczenie (o ok. 30%) kosztów odbioru odpadów z cmentarza na kwotę ponad 70 tys. zł. w skali roku 2024 w stosunku do roku 2023.

Ogółem podjęte działania ukierunkowane zarówno na zwiększenie przychodów, jak i ograniczenie kosztów, pozwoliły utrzymać poziom poniesionych w roku 2024 kosztów na poziomie osiągniętych w tym roku przychodów (ok. 496 tys. zł.).

W miesiącu wrześniu 2024 roku w ramach monitorowania kosztów związanych z utrzymaniem cmentarza stwierdzono zwiększone koszty dostawy wody dla potrzeb cmentarza.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz próby szczelności sieci wodnej na terenie cmentarza stwierdzono ubytki wody, świadczące o nieszczelności tej sieci.

Mimo podjętych działań, w tym z udziałem i pomocą spółki ŻWiK, nie udało się zlokalizować miejsca nieszczelności. Pomimo braku jakiegokolwiek dokumentacji dotyczącej „poniemieckiej” jeszcze sieci

wodnej na terenie cmentarza udało się jedynie ustalić prawdopodobny obszar cmentarza w obrębie którego występuje ta nieszczelność. Z uwagi na potencjalne skutki oraz możliwe szkody jakie mogłaby wyrządzić ta nieszczelność oraz koszty traconej bezpowrotnie wody, mając jednocześnie na uwadze zbliżające się święto zmarłych, zdecydowano o odcięciu wytypowanego obszaru cmentarza od dopływu wody do punktów czerpalnych i odłożeniu prac naprawczych związanych z wykopami na długości kilkuset metrów, wzdłuż alejek cmentarnych na okres po święcie zmarłych zapewniając jednocześnie wodę dla 2 spośród 7 punktów czerpalnych, zlokalizowanych na terenie cmentarza z pojemników tymczasowych, uzupełnianych na bieżąco przez pracowników ZGM. Utrudnienie to dotyczyło tylko jednego z czterech sektorów cmentarza. Z uwagi na coroczne zamknięcie dostawy wody do punktów czerpalnych na okres zimowy mające miejsce po święcie zmarłych, ograniczone możliwości czasowe podjęcia się wymiany sieci przez ZWiK oraz mając na uwadze decyzję Pana Burmistrza o przekazaniu zadań związanych z administracją cmentarza do spółki MPOiRD naprawę odcinka sieci odłożono na początek roku następnego.

Z końcem roku 2024, zgodnie z decyzją Pana Burmistrza całość spraw oraz majątek związany z administracją i utrzymaniem cmentarza przekazano do spółki MPOiRD, natomiast formalne zamknięcie tej działalności, po stronie ZGM, nastąpiło z końcem m-ca lutego 2025.

III.3 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 60 parceli targowych to handlu stałego (możliwość wydzierżawienia parceli w ramach umowy dzierżawy). Obecnie ZGM posiada zawarte 34 umowy dzierżawy, których stronami jest 7 dzierżawców, przy czym działalność handlowa prowadzona jest zaledwie na kilkunastu parcelach.

Pomimo prowadzonych w ubiegłych latach przez władze miasta akcji promocyjnych i informacyjnych na terenie gminy wiejskiej, zachęcających rolników do sprzedaży produktów rolnych na terenie targowiska miejskiego w Żaganiu, zaniechaniu poboru opłat targowych oraz otwartości na postulaty dotyczące zasad funkcjonowania targowiska, zainteresowanie prowadzeniem handlu produktami 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 produktami rolnymi ma miejsce jedynie szczątkowo w okresie wiosenno-letnim i wczesną jesienią.

Rozwojowi handlu produktami 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 również zwolnione są z poboru opłat targowych.

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. W roku 2022, staraniem gminy, wymieniono większość stołów targowych i umieszczono przenośną toaletę.

W ramach administrowania targowiskami miejskimi Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pełni również funkcję inkasenta przy pobieraniu opłat targowych na terenie targowisk oraz miasta Żagań. Z tytułu poboru opłat targowych ZGM otrzymuje prowizję w wysokości 50 % pobranych opłat co w skali roku stanowi ok. 18 tys. zł.

III.4 Obsługa i utrzymanie toalety publicznej

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. Z uwagi na powyższe począwszy od maja 2024 roku ZGM posiada zawartą umowę z Urzędem Miasta Żagań na obsługę i utrzymanie toalety publicznej, zapewniającą środki na pokrycie kosztów utrzymania i obsługi tej toalety.

III.5 Administrowanie gruntami z przeznaczeniem na ogrody warzywne oraz rekreacyjne.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej administruje w imieniu Gminy gruntami z przeznaczeniem na ogrody przydomowe oraz zlokalizowane w kompleksach ogrodów warzywno-rekreacyjnych.

W ramach tej działalności ZGM prowadzi ewidencję dzierżawionych na ten cel gruntów, informuje o wolnych terenach oraz możliwościach i w warunkach ich dzierżawy, prowadzi okresowe inwentaryzacje tych terenów, obmiary i przekazywanie ich do dzierżawy oraz ich przejmowanie po zakończeniu dzierżawy. Zawiera umowy dzierżawy oraz prowadzi naliczenia opłat oraz rozliczenia z dzierżawcami ogrodów.

Aktualnie ZGM posiada zawarte umowy dzierżawy na ponad 980 ogrodów, w tym 3 zespoły ogrodów przy ul. Poprzecznej, Asnyka oraz Dworcowej, o łącznej dzierżawionej powierzchni prawie 300 tys. m², (30 ha).

Umowy dzierżawy zawierane są na okresy 3-letnie z możliwością ich przedłużenia na kolejne okresy, ze stawką dzierżawy na poziomie 0,30 zł/m², na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta Żagań nr287/2021z dnia 05 listopada 2021 r. w sprawie zasad ustalania stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność gminy Żagań o statusie miejskim oraz opłat za eksponowanie reklam na gruncie i budynkach stanowiących własność gminy Żagań o statusie miejskim.

III.6 Wynajmowanie pomieszczeń gospodarczych (komórek gospodarczych).

Poza komórkami przypisanymi do najmowanych lokali mieszkalnych ZGM posiada zawartych prawie 300 umów najmu pomieszczeń gospodarczych, wynajmowanych w oparciu o odrębne od najmu lokali, umowy z ich użytkownikami. Pomieszczenia te zlokalizowane są na gruntach gminnych nie przypisanych do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Stawki czynszu najmu tych pomieszczeń uregulowane są w uchwale 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 koniec roku 2024 przedmiotem najmu objętych było 280 pomieszczeń gospodarczych.

III.7 Wynajmowanie garaży

ZGM w ramach prowadzenia działalności związanej z administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, administruje również 57 garażami, zlokalizowanymi na gruncie stanowiącym własność gminy Żagań o statusie miejskim, na terenie całego miasta. Umowy najmu pomieszczeń garaży zawierane są w oparciu o procedury przetargowe na okresy trzyletnie 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 oraz w oparciu o Zarządzenie Nr/294/2008 Burmistrza Miasta Żagań z dnia 29 września 2008r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnej stawki czynszu najmu za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz pomieszczenia gospodarczego

Na koniec roku 2024 przedmiotem najmu objętych było 56 garaży, 1 garaż z uwagi na bardzo zły stan techniczny pozostawał pustostanem.

IV. Gospodarka Finansowa.

IV.1 Przychody

- 5 W roku 2024 przychody zakładu wyniosły 8.871.611,83 zł, co stanowi 84,52% zaplanowanych przychodów (10.495.845,92 zł).

Struktura przychodów:

• Czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych:	3.401.331,74 zł	} 7.817.901,85zł
• Opłaty eksploatacyjne i media:	2.534.927,17 zł	
• Dzierżawa ogrodów:	83.696,12 zł	
• Najem siedziby ZGM (Kolejowa 88):	109.942,30 zł	
• Dotacja przedmiotowa z budżetu gminy:	1.514.431,56 zł	
• Pozostałe przychody (refundacje, wpływy z ekipy, odsetki):	173.572,96 zł	

• Opłaty cmentarne:	451.066,00 zł	} 496.065,97zł
• Utrzymanie cmentarzy wojennych:	44.999,97 zł	
• Utrzymanie zieleni miejskiej:	380.000,00 zł	} 447.407,64zł
• Refundacja wynagrodzeń:	67.407,64 zł	
• Wpływy z targowiska:	58.287,50 zł.	

IV.2 Koszty

Łączne koszty działalności podstawowej w 2024 r. wyniosły 8.853.758,79 zł, tj. 85,31% planu (10.495.845,92 zł). Struktura kosztów:

• Zużycie materiałów i energii (w tym media):	1.326.623,97 zł
• Usługi obce (w tym remonty 1.669.102,63zł):	4.009.111,64 zł
• Podatki i opłaty:	972.952,00 zł
• Wynagrodzenia	2.135.327,81 zł
(w tym nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne i rentowe, 13-tki, umowy zlecenia):	
• Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia prac.:	450.054,44 zł
• Pozostałe:	192.240,34 zł

IV.3 Wynik finansowy

Zakład zakończył rok 2024 z ujemnym wynikiem finansowym na poziomie - 94.795,59 zł. co było wynikiem m.in. wzrostu kosztów pracy, wzrostu cen mediów i kosztów remontów.

IV.4 Należności i zobowiązania

- Należności netto (bez odpisu aktualizującego) wyniosły 234.064,84 zł
- Odpis aktualizujący 2.809.370,68zł.
- Zobowiązania 1.011.906,30zł.

(w tym zobowiązania wymagalne: 283.053,28 zł)

W ramach realizacji planu poprawy sytuacji finansowej Zakładu, podjęto między innymi, intensyfikację działań windykacyjnych, w tym:

- wystawiono 1.167 szt. wezwań do zapłaty, upomnień i przypomnień.
- 24 najemcom trwale zalegającym z opłatami, wypowiedziane zostały umowy najmu lokali mieszkalnych z czego 9 najemców spłaciło zadłużenie w całości lub złożyło zobowiązanie do spłaty zadłużenia i tym osobom zostały warunkowo wycofane wypowiedzenia umów najmu.
- Dokonano 38 rozłożeń na raty zaległości dla najemców, którzy wystąpili ze stosownymi wnioskami i udokumentowali swoją sytuację materialną i bytową na ogólną kwotę 75.057,37zł.
- Do postępowania sądowego przekazano 71 pozwów o wydanie nakazów zapłaty zaległych opłat czynszowych na łączną kwotę 116.262,74zł oraz 16 pozwów o wydanie wyroków nakazujących wydanie i opuszczenie lokali mieszkalnych.
- W 38 sprawach uzyskano wyroki sądowe (nakazy zapłaty) na łączną kwotę 98.403,10zł.
- Uzyskano 9 wyroków eksmisyjnych dla najemców lokali mieszkalnych i socjalnych.

- Skierowano 99 wniosków egzekucyjnych do komornika sądowego w celu wyegzekwowania należności od dłużników, którzy nie podjęli dobrowolnej spłaty zasądzonych należności.
- Wpływy z egzekucji wyroków od 368 dłużników w 2024r. wyniosły 362.814,42zł.
- W 10 przypadkach umorzono zaległe należności osób zmarłych, które mieszkały samotnie lub ich spadkobiercy ustawowi odrzucili notarialnie spadek.
- W 3 przypadkach, na wniosek dłużników po złożeniu przez nich stosownych dokumentów z uwagi na zagrożenie ich egzystencji, umorzono im należności czynszowe wraz z należnymi odsetkami.
- W 4 przypadkach wcześniejsza egzekucja była bezskuteczna, brak aktualnego adresu zamieszkania, kolejna egzekucja wygenerowałaby kolejne koszty dla wierzyciela.

Całość spraw związanych z przygotowaniem dokumentacji oraz pozwów do sądu realizują bezpośrednio pracownicy Zakładu, a przed sądem Gminę, na mocy udzielonego przez Burmistrza pełnomocnictwa, reprezentuje bezpośrednio Dyrektor ZGM. Zwiększyło to znacznie skuteczność i efektywność działań związanych z uzyskiwaniem wyroków sądowych, przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu obciążeń finansowych dłużników, a w przypadku ich niewypłacalności ponoszonych z tego tytułu kosztów przez ZGM.

IV.5 Ocena płynności finansowej

Aby wyjaśnić sytuację finansową Zakładu należy cofnąć się wstecz.

Do roku 2021 sytuację finansową Zakładu można określić jako stabilną. Rok 2022 był rokiem zachwiania się płynności finansowej Zakładu. W latach 2022 i 2023, nastąpił znaczny wzrost kosztów pracy (wzrost płacy minimalnej o prawie 30%), a co za tym idzie wzrost kosztów usług i mediów, co łącznie spowodowało wzrost kosztów w porównaniu do przychodów o prawie 4%. W roku 2022 zakład otrzymał również dotację przedmiotową, z przeznaczeniem na pokrycie kosztów opłat na fundusze remontowe, wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych, w kwocie niższej niż zazwyczaj o 400.000,00 zł. Na pokrycie tej brakującej kwoty zakład musiał przeznaczyć środki własne, co zachwiało poważnie płynnością finansową Zakładu w latach następnych.

W celu poprawy sytuacji finansowej Zakładu opracowano plan naprawczy który począwszy od roku 2024 jest konsekwentnie realizowany.

Podstawą tego planu jest ograniczenie kosztów funkcjonowania Zakładu, w tym przede wszystkim kosztów osobowych, gdyż na pozostałe koszty jak również na przychody Zakład posiada bardzo ograniczony wpływ, bądź z uwagi na ich niewielki udział w kosztach nie mają one znacznego wpływu na koszt ogólny funkcjonowania zakładu.

W ramach realizacji tego planu ograniczono zatrudnienie oraz zrezygnowano z części nierentownych działalności. Począwszy od roku 2025 zakład zaprzestał działalności związanej z administrowaniem cmentarzem komunalnym oraz utrzymaniem cmentarzy wojennych. Zaprzestano też działalności związanej z utrzymaniem zieleni w mieście.

Pozwoliło to w połączeniu z innymi działaniami reorganizacyjnymi na ograniczenie zatrudnienia z 29 do 19 etatów, przy założonym docelowym zatrudnieniu na poziomie ok 15 etatów.

Efekty podjętych działań powinny zaskutkować zrównoważeniem sytuacji finansowej zakładu w perspektywie bieżącego roku. czego zwiastunem jest osiągnięty dodatni wynik finansowy za pierwszy kwartał tego roku na poziomie ponad 72 tys. zł.

Z poważaniem:

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

Bogdan Fryze

