

Bogdan Fryze
Dyrektor ZGM
w Żaganiu

BIURO
Rady Miasta ŻAGANIA

Żagań dnia 10.09.2025 r.

WPLYNĘŁO dn. 2025-09-11

podpis

Komisja Gospodarki Miejskiej
Rady Miasta Żagań
w/m

Informacja o działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu

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:

1049 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 45 205 m², z czego:

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

Rodzaj Lokalu	Ilość lokali	Pow. Użytkowa [m ²]
Lokale mieszkalne	940	42 638
Lokale socjalne	109	2 567
Razem	1 049	45 205

Spśród administrowanych obecnie 1049 lokali mieszkalnych jedynie 131 lokale zlokalizowane są w 15 budynkach mieszkalnych, stanowiących własność Gminy. Pozostałe lokale (918 lokali) zlokalizowane są w 323 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.

I.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 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.

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.

Obecnie na przydział lokalu komunalnego z mieszkaniowego zasobu gminy oczekuje 88 osób, z czego 37 to wnioski złożone i rozpatrzone pozytywnie w bieżącym roku (tzw. listy uzupełniające). 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.

W bieżącym roku zrealizowano już 28 przydziałów lokali, w tym 14 lokali przydzielono w zamian za wykonanie remontu gruntownego.

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).

Od początku roku 2017 dokonano już 17 takich zamian lokali, z czego 8 dotyczyło wysiedlanego w budynku przy ul. Przyjaciół Żołnierza 36 (tzw. Matysiaki), związku z jego planowanym wyburzeniem.

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.

Od początku roku 2025 takich eksmisji wykonano już 6.

II.3 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 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 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.

W roku 2025 na cele jw. przewidziano w planie finansowym odpowiednio kwoty:

Rodzaj remontów	Rok 2025
przebudowa pieców kaflowych	34.200
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	105.704
Wymiana instalacji elektrycznych.	45.520
Pozostałe roboty budowlane (dachy, kominy, dokumentacje)	ok. 20.000
Razem:	205. 424 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.

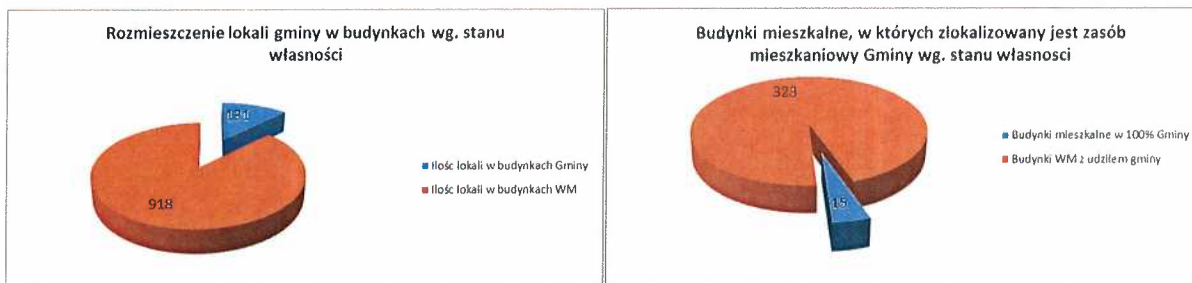
Poza administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy ZGM sprawuje również nadzór właścicielski w imieniu Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały oraz administruje infrastrukturą komunalną w postaci:

1. targowiska miejskiego przy ul. Rybackiej;
2. placu handlowego przy ul. Sportowej;
3. szaletu publicznego przy Placu Wolności;
4. ogrodów przydomowych i rekreacyjnych – 989 umów dzierżawy;
5. komórek gospodarczych – 293 umowy najmu.
6. garaży – 56 umów najmu.

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

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

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



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 zatwierdzania 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 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.3 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 prawie 990 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 nr 287/2021 z 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.4 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.5 Wynajmowanie garaży

ZGM w ramach prowadzenia działalności związanej z administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, administruje również 56 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 55 garaży, 1 garaż z uwagi na bardzo zły stan techniczny pozostawał pustostanem.

IV. Gospodarka Finansowa.

IV.1 Przychody

W pierwszym półroczu roku 2025 przychody Zakładu wyniosły 3.990.295,87 zł, co stanowi 40,66% zaplanowanych przychodów (9.812.215,30 zł).

Struktura przychodów:

• Czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych:	1.727.420,52 zł	} 3.858.636,64zł
• Opłaty eksploatacyjne i media:	1.340.731,47zł	
• Dzierżawa ogrodów:	82.893,46 zł	
• Najem siedziby ZGM (Kolejowa 88):	45.685,27 zł	
• Dotacja przedmiotowa z budżetu gminy:	574.791,65 zł	
• Pozostałe przychody (refundacje, wpływy z ekipy, odsetki):	87.114,27 zł	
• Opłaty cmentarne:	67.283,00 zł	} 67.283,00zł
• Utrzymanie cmentarzy wojennych:	0,00 zł	
• Utrzymanie szalek miejskich:	36.000,00zł	} 37.230,73zł
• Wpływy z opłat:	1.230,73 zł	
• Wpływy z targowiska:	27.145,50 zł.	

IV.2 Koszty

Łączne koszty działalności podstawowej w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosły 4.040.250,14 zł, tj. 41,17% planu (9.812.215,30 zł). Struktura kosztów:

• Zużycie materiałów i energii (w tym media):	675.816,39 zł
• Usługi obce (w tym remonty 778.356,71zł):	1.938.134,89 zł
• Podatki i opłaty:	479.944,00 zł
• Wynagrodzenia	764.099,78 zł
(w tym nagrody jubileuszowe, 13-tki, umowy zlecenia):	
• Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia prac:	143.958,20 zł
• Pozostałe:	38.296,88 zł

IV.3 Wynik finansowy

Zakład zakończył I półrocze 2025 roku z ujemnym wynikiem finansowym w wysokości -55.621,56 zł, co oznacza poprawę w stosunku do wyniku osiągniętego na koniec 2024 roku (-94.795,59 zł). Choć wynik nadal pozostaje ujemny, widoczna jest tendencja do ograniczania straty, co świadczy o częściowej poprawie sytuacji finansowej Zakładu. Należy podkreślić, że dalsze działania optymalizacyjne w zakresie kosztów oraz zwiększania przychodów są kluczowe dla osiągnięcia stabilności i równowagi finansowej w kolejnych okresach sprawozdawczych.

IV.4 Należności i zobowiązania

- Należności netto (bez odpisu aktualizującego) wyniosły 265.787,09 zł
- Odpis aktualizujący 2.796.416,54zł.
- Zobowiązania 1.147.420,38zł.
(w tym zobowiązania wymagalne: 456.639,77 zł)

W pierwszym półroczu roku 2025 podjęto następujące działania windykacyjne:

- Wystawiono 424 szt. wezwań do zapłaty, upomnień i przypomnień na kwotę 453.840,34 zł, za czynsze najmu, remonty i inne usługi.
- Wypowiedziano 9 umowy najmu dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców, którzy posiadają zaległości czynszowe. Czwórka z nich nie zwróciła się z żadną prośbą do ZGM, natomiast 1 wypowiedzenie zostało cofnięte, z uwagi na spłatę całości zadłużenia
- Na podstawie Uchwały NR V/41/2024 z dnia 27.08.2024 r. Rady Miasta Żagań dokonano 5 rozłożenie na raty, spisując z najemcą porozumienie o spłacie długu z tytułu zaległości czynszowych za lokal mieszkalny oraz inne usługi wykonane w lokalu dla najemców na kwotę 16.025,20 zł.
- Przekazano do sądu 20 pozwów o zapłatę za zaległe należności czynszowe oraz 9 pozwów o wydanie wyroków eksmisji.
- Uzyskano 18 nakazów zapłaty na kwotę 36.691,98 zł. oraz 2 wyroki eksmisji.
- Wpływy od komornika z egzekucji wyroków w danym kwartale od 188 dłużników wyniosły 147.997,18 zł.
- Do komornika sądowego skierowano 54 wnioski egzekucyjne w celu wyegzekwowania należności od dłużników, którzy nie spłacają dobrowolnie zasądzonych należności.
- Umorzono w sumie 7 należności w łącznej kwocie 6.363,30 zł na podstawie Decyzji Dyrektora ZGM a 1 to umorzenie na wniosek dłużnika.
- W omawianym kwartale spisano 5 protokołów windykacyjnych w obecności dłużnika w celu złożenia dodatkowych wyjaśnień w sprawie zadłużeń czynszowych i innych należności.
- Prace na rzecz Zakładu wykonywało 3 osoby, na poczet zadłużeń została zaksięgowana kwota 784 zł.

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. Zwiększa 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.

Z poważaniem:

Dyrektor ZGM
Bogdan Fryze