



ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

68-100 Żagań - ul. Kolejowa 88 – tel. 68 478 77 11 – www.zgm.zagan.pl - e-mail: sekretariat@zgm.zagan.pl

**BIURO
Rady Miasta ŻAGANIA**

WPEŁNIŁO dn. 2026-05-14
podpis

L.dz. DN/2400/2026 z dnia 14.05.2026r.

**Biuro Rady Miasta Żagań
Plac Słowiański 17
68-100 Żagań**

Dotyczy: sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu.

Działając w imieniu i na rzecz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu, w załączeniu przedkładam sprawozdanie z działalności jednostki (załącznik 1 na 4 str. ark. A-4).

P.O. DYREKTORA
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Żaganiu
Anna Dziopa-Kan

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W ŻAGANIU

68-100 Żagań - ul. Kolejowa 88 – tel. 68 478 77 11 – www.zgm.zagan.pl - e-mail: sekretariat@zgm.zagan.pl

Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu za rok 2025

I. Podstawa prawna i charakterystyka jednostki:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM) w Żaganiu działa jako samorządowy zakład budżetowy na podstawie Uchwały nr XIII/122/2023 Rady Miasta Żagań z dnia 23 października 2023 r. (z późniejszymi zmianami).

Jednostka realizuje zadania własne Gminy Żagań o statusie miejskim w zakresie zarządzania, eksploatacji i konserwacji gminnego zasobu nieruchomości.

Jako p.o. Dyrektora zarządzający jednostką od 1 marca 2026 r., przedstawiam analizę działań za rok 2025, który był okresem kluczowej restrukturyzacji i stabilizacji finansowej.

II. Zmiany strukturalne i optymalizacja zadań.

Zgodnie z przyjętą strategią, rok 2025 przyniósł istotną zmianę w strukturze zadań. Zakład zakończył realizację zadań niezwiązanych z podstawową działalnością (utrzymanie cmentarzy komunalnych i wojennych oraz zieleni miejskiej).

Pozwoliło to na pełną koncentrację zasobów ludzkich i finansowych na:

1. Gospodarce zasobem mieszkaniowym (lokale komunalne i socjalne).
2. Zarządzaniu lokalami użytkowymi (komercyjny wynajem powierzchni).
3. Administrowaniu infrastrukturą handlową (Targowisko Miejskie przy ul. Rybackiej, Plac Handlowy przy ul. Sportowej).
4. Obsłudze dzierżaw gruntów (ogrody, garaże, komórki).
5. Nadzorze właścicielskim we Wspólnotach Mieszkaniowych (reprezentacja Gminy w 317 Wspólnotach).

III. Analiza sytuacji finansowej i wykonanie planu

Najważniejszym osiągnięciem roku 2025 jest poprawa sytuacji finansowej Zakładu, wyrażająca się z przejściem z ujemnego wyniku finansowego z roku 2024 do dodatniego w roku 2025.

Kluczowe wskaźniki finansowe:

- **wynik netto:** zysk w wysokości 65 428,75 zł (dla porównania rok 2024 zakończył się stratą - 94 795,59 zł). łączna poprawa kondycji finansowej wyniosła: 160 224 ,34 zł.
- **przychody ogółem:** zrealizowane na poziomie 8 317 632,74 zł (89,93% planu). Głównym źródłem były przychody z najmu (6,4 mln zł).
- **koszty operacyjne:** obniżone z 8,95 mln zł do 8,27 mln zł. Spadek kosztów wynagrodzeń o 560 295,54 zł, był możliwy dzięki wyłączeniu obsługi cmentarzy i zieleni ze struktury ZGM.

IV. Zasób lokalowy i zatrudnienie

Według stanu na dzień 31.12.2025 roku w Zakład zatrudniał 17 osób (w tym 4 pracowników fizycznych oraz kadrę administracyjno-księgową) plus jedna osoba na stażu.

Struktura zasobu:

- Budynki 100 % własności Gminy Żagań o statusie miejskim: 14 budynków mieszkalnych (124 lokale) oraz 4 budynki niemieszkalne.
- Łączna liczba zarządzanych lokali: 1045, w tym:
 - lokale mieszkalne (zamieszkałe) – 871 (83,35%),
 - lokale socjalne (zamieszkałe) - 106 (10,14%),
 - pustostany: 68 (6,51%)
- **Dodatkowa infrastruktura:** 33 lokale użytkowe, 56 garaży, 293 komórki oraz targowisko miejskie (22 parcele).

Ponadto Zakład sprawował nadzór właścicielski w **blisko 317 Wspólnotach Mieszkaniowych**, w których znajdowało się 938 lokali (mieszkalne i niemieszkalne).

Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Gmina Żagań o statusie miejskim na dzień 31.12.2025 roku posiadała udziały, zarządzane były przez:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Kolejowa 88, 68-100 Żagań – 190 budynków w Żaganiu;
Stawki: wynagrodzenie zarządcy: 0,53 zł/m² – 1,00 zł/m², eksploatacja: 0,50 zł/m² – 3,20 zł/m², fundusz remontowy: 1,00 zł/m² – 12,00 zł/m²,
2. Alfa Nieruchomości, Plac Słowiański 4/2, 68-100 Żagań – 11 budynków w Żaganiu
Stawki: wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² – 1,03 zł/m², eksploatacja 0,60 zł/m² – 5,25 zł/m², fundusz remontowy 0,50 zł/m² – 6,70 zł/m²,
3. PW Wspólnota Elżbieta Grzybowicz ul. Plac Wolności 6, 68-100 Żagań – 30 budynków w Żaganiu:
Stawki: wynagrodzenie zarządcy 0,50 zł/m² – 1,80 zł/m², eksploatacja 0,65 zł/m² – 2,60 zł/m², fundusz remontowy 0,55 zł/m² – 5,00 zł/m²,
4. Duczmał Nieruchomości, ul. Reymonta 1/6, 68-100 Żagań – 7 budynków w Żaganiu:

Stawki: wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² – 0,65 zł/m², eksploatacja 0,80 zł/m² – 2,10 zł/m², fundusz remontowy 1,50 zł/m² – 7,00 zł/m²,

5. Szymanek s.c. FU. Zarządzanie nieruchomościami, ul. Findera 20, 68-100 Żagań – 7 budynków w Żaganiu:

Stawki: wynagrodzenie zarządcy 0,85 zł/m² – 1,05 zł/m², eksploatacja 1,20 zł/m² – 1,80 zł/m², fundusz remontowy 2,00 zł/m² – 4,00 zł/m²,

6. Locum Zarządzanie Nieruchomościami Żagań ul. Jarzębinowa 3/16, 68-100 Żagań– 38 budynków w Żaganiu:

Stawki: wynagrodzenie zarządcy 0,55 zł/m² – 0,90 zł/m², eksploatacja 0,70 zł/m² – 3,00 zł/m², fundusz remontowy 0,45 zł/m² – 8,60 zł/m²,

7. Tu Mieszkamy, Lublin– 1 budynek w Żaganiu:

Stawki: wynagrodzenie zarządcy 1,00 zł/m², eksploatacja 1,50 zł/m², fundusz remontowy 2,00 zł/m²,

8. Osoby fizyczne, 68-100 Żagań– 5 budynków w Żaganiu:

Stawki: eksploatacja 0,60 zł/m² – 1,50 zł/m², fundusz remontowy 1,50 zł/m² – 2,30 zł/m²,

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nadzorował pracę ww. zewnętrznych podmiotów zarządzających, monitorował stawki wynagrodzeń zarządców oraz funduszy remontowych, dbając o racjonalne wydatkowanie środków wspólnych na poprawę estetyki miasta.

- **Dopłata do funduszy remontowych we Wspólnotach Mieszkaniowych: poniesione koszty 1 512 002,09 zł w tym finansowane z dotacji w kwocie 1 379 500,00 zł, ze środków własnych 132 502,09 zł.**

V. Działania windykacyjne i zadłużenie

Zadłużenie użytkowników lokali na dzień 31.12.2025 roku uwzględniające koszty windykacyjne:

1. Liczba lokali mieszkalnych:	306	na kwotę	200 242,25 zł, w tym:
a) lokale mieszkalne	255	na kwotę	173 447,72 zł,
b) lokale socjalne	51	na kwotę	26 794,53 zł,

2. Liczba lokali użytkowych:	4	na kwotę	535,30 zł,
3. Liczba garaży:	9	na kwotę	1150,70 zł,
4. Liczba budynków gospodarczych:	46	na kwotę	1188,48 zł,
5. Liczba dzierżawionych gruntów:	46	na kwotę	1967,33zł.

Rok 2025 był przełomowy pod względem dyscypliny płatniczej. Dzięki intensywności działań prawnych udało się obniżyć należności krótkoterminowe o 15,2%.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu przedstawia poniżej informację na temat działań windykacyjnych jakie zostały przeprowadzone w 2025r.

- W roku 2025 wystawiono 940 szt. wezwań do zapłaty, upomnień i przypomnień z tytułu czynszów najmu, remonty i inne usługi na łączna kwotę na kwotę 846 998,58 zł.
- 25 najemcom, trwale zalegającym z opłatami, wypowiedziane zostały umowy najmu lokali mieszkalnych z czego 3 najemców, spłaciło w całości lub złożyło zobowiązanie do spłaty zadłużenia i tym osobą zostały warunkowo wycofane wypowiedzenia umów najmu, 1 wypowiedzenie anulowano z uwagi na dobrowolne zdanie lokalu .
- Dokonano 19 rozłożeń na raty zaległości dla najemców, którzy wystąpili ze stosownymi wnioskami i udokumentowali swoją sytuację materialną i bytową na ogólną kwotę 34 855,73 zł.
- Do postępowania sądowego przekazano 46 pozwów o wydanie nakazów zapłaty zaległych opłat czynszowych na łączna kwotę 107 684,31 zł oraz 14 pozwów o wydanie wyroków nakazujących wydanie i opuszczenie lokali mieszkalnych.
- W 65 sprawach uzyskano wyroki sądowe (nakazy zapłaty) na łączną kwotę 87 833,06 zł.
- Uzyskano 10 wyroków eksmisji dla najemców lokali mieszkalnych i socjalnych.
- Całość spraw związanych z przygotowaniem dokumentacji oraz pozwów do sądu realizują bezpośrednio pracownicy działu windykacji, a przed sądem Gminę, na mocy udzielonego przez Burmistrza pełnomocnictwa, reprezentuje Dyrektor ZGM. Zwiększyło to znacznie skuteczność i efektywność działań związanych z uzyskiwaniem wyroków sądowych (nakazów zapłaty, wyroków eksmisyjnych), przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu obciążeń finansowych dłużników, a w przypadku ich niewypłacalności, ponoszonych z tego tytułu kosztów przez ZGM.
- W roku 2025 skierowano 87 wniosków egzekucyjnych do komornika sądowego w celu wyegzekwowania należności od dłużników, którzy nie podjęli dobrowolnej spłaty zasądzonych należności.

- Wpływy z egzekucji wyroków od 316 dłużników w 2025r. Wyniosły 322 705,49 zł. Opłatami sądowymi i komorniczymi, które ZGM był zobowiązany opłacić, obciążeni zostali w całości dłużnicy.
- W całym 2025r. w 2 przypadkach umorzono zaległe należności osób zmarłych, które mieszkały samotnie lub ich spadkobiercy ustawowi odrzucali notarialnie spadek.
- W 1 przypadku, na wniosek dłużników - najemców, po złożeniu przez nich stosownych dokumentów z uwagi zagrożenie ich egzystencji, umorzono im należności czynszowe wraz z należnymi odsetkami.
- W 5 przypadkach wcześniejsza egzekucja była bezskuteczna, brak aktualnego adresu zamieszkania, kolejna egzekucja wygenerowałaby kolejne koszty dla wierzyciela.
- Od miesiąca kwietnia 2011r. ZGM umożliwia dodatkowo zadłużonym najemcom lokali spłatę zadłużenia poprzez świadczenie rzeczowe w oparciu o zapisy art. 453 oraz 659 Kc. świadczenie rzeczowe, którego przedmiotem są drobne prace porządkowe i usługowe świadczone na rzecz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
- Z 10 najemcami lokali mieszkalnych, którzy wyrazili chęć odpracowania zaległości czynszowych spisano umowy na odpracowanie do umów najmu co za skutkowało odpracowaniem przez nich kwoty 4 914,00 zł netto, która została zaksięgowana im na poczet zaległości czynszowych.

VI. Gospodarka remontowa i stan techniczny

W 2025 roku wydatki na utrzymanie zasobu koncentrowały się na bezpieczeństwie mieszkańców i konserwacji instalacji.

- **Przeglądy budowlane, gazowe, kominiarskie i ppoż:**

W 2025 zostały wykonane obowiązkowe kontrole roczne stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – roczne;
- b) instalacji gazowych - roczne,
- c) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), w tym dokonano ich czyszczenia – roczne.
- d) Okresowy przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego.

Łączny koszt wykonania obowiązkowych przeglądów wyniósł: 22 557,51 zł.

Wykonywane na bieżąco przez ZGM – prace konserwacyjne, naprawy, remonty:

- a) pokrycia dachowe, kominy, stropy,
- b) roboty zduńskie,
- c) roboty na instalacjach wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych,
- d) wymiana stolarki otworowej,
- e) roboty murowe,
- f) inne.

• **Inwestycje i remonty wykonane w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz niemieszkalnych w 2025 r. ze środków własnych na łączną kwotę 48 530,16 zł:**

- a) wymiana drzwi wejściowych do budynku - Armii Krajowej 18 – 6308,67 zł,
- b) wykonanie instalacji domofonowej w budynku - Armii Krajowej 18 – 3931,20 zł,
- c) modernizacja instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych - Bema 15 – 5600,00 zł,
- d) wykonanie prac tynkarsko-malarskich klatki schodowej oraz korytarzyka i w pomieszczeniach WC - Gimnazjalna 2 – 13000,00 zł,
- e) remont przyłącza wodociągowego – Kolejowa 69 – 7424,28 zł
- f) przegląd i naprawa kotła c.o. na gaz – Kożuchowska 3 – 450,00 zł,
- g) wymiana wewnętrznej instalacji gazowej – Piastowska 6 m 14 – 1500,00 zł,
- h) naprawa kotła c.o. na gaz – Piłsudskiego 11 m 4 – 850,00 zł,
- i) wymiana komina powietrzno-spalinowego od kotła c.o. na gaz – Szprotawska 51 m 3 – 4166,01 zł,
- j) przebudowa trzonu kuchennego – Wiejska 36/5 – 3300,00 zł,
- k) naprawa trzonu kuchennego – Żelazna 19/2 – 2000,00 zł.

• **Wykonanie przebudowy pieców i trzonów kuchennych w ramach dotacji przedmiotowej, która wyniosła: 34 200,00 zł. a łączny koszt wyniósł: 36 800,00 zł,**

- a) przebudowa pieca kaflowego – 8 szt. (Bema 5/6, Fredry 2/5, Jarzębinowa 8/3, Keplera 22-23/9, P. Żołnierza 46/2, Szprotawska 12B/1, Wałowa 8/2, Wiejska 36/5) – 30200,00 zł,
- b) przebudowa trzonu kuchennego – 2 szt. (Gimnazjalna 2/1A, Plac Orłąt Lwowskich 5/14) – 6600,00 zł;

• **Wymiana stolarki okiennej PCV w lokalach mieszkalnych w ramach dotacji przedmiotowej, która wyniosła: 28 807,59 zł a łączny koszt wyniósł: 31 118,47 zł:**

a) Gimnazjalna 2/1A – 2 szt. – 5263,27 zł, Szprotawska 11/1 – 2 szt. – 4578,12 zł, Szprotawska 20A/22 – 3 szt. – 7086,96 zł, Wałowa 10/6 – 3 szt. – 7979,04 zł, Węglowa 5/4 – 3 szt. – 6211,08 zł.

- **Wymiana stolarki okiennej drewnianej w lokalach mieszkalnych w ramach dotacji przedmiotowej na łączną kwotę: 60 775,00 zł:**
 - a) Wałowa 1/6 – 6 szt.
- **Wymiana stolarki okiennej PCV w lokalach niemieszkalnych w ramach dotacji przedmiotowej, która wyniosła: 16 122,00 zł, a łączny koszt wyniósł: 19 830,06zł:**
 - a) Plac Wolności 6/23 – 5 szt.
- **Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych w ramach dotacji przedmiotowej, która wyniosła: 42 520,20 zł:**

VII. Gospodarka gruntami i dzierżawy

Ten obszar generuje stałe wpływy do budżetu i obejmuje bezprecedensową liczbę umów towarzyszących. Na koniec 2025 roku ZGM obsługiwał łącznie 1352 aktywne umowy:

- 990 działek ogrodowych (970 aktywne, 20 wolnych),
- 293 budynki gospodarcze (komórki),
- 33 lokale użytkowe
- 56 garaży oraz 22 parcele na targowisku

VIII. Potrzeby mieszkaniowe i perspektywy

Wykonywanie zadań przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w 2025 roku:

1. Zawarto 36 umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym:
 - a) 7 umów – na podstawie art. 691 KC,
 - b) 29 umów – z listy osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim,
 - c) 15 umów – ponowny najem lokalu po spłacie zadłużenia (14 l.m. 1 l.s.),
 - d) 22 umowy – zamiana lokali,
 - e) 4 umowy – zmiana statusu lokalu z najmu socjalnego na lokal mieszkalny,
 - f) 1 umowa – zrzeczenie się prawa do lokalu (po opuszczeniu przez głównego najemcę), oraz podpisano 10 aneksów do umów najmu lokali mieszkalnych ze względu na zmianę nazwiska najemcy, wysokości opłat, zrzeczenia się prawa do lokalu.
2. Zawarto 14 umów najmu socjalnego lokalu, w tym:

- a) 1 umowa po spłacie zadłużenia,
- b) 8 umów w wyniku zamiany lokalu,
- g) 5 umów z listy osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim,
- c) 9 umów w wyniku eksmisji z lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Żagań o statusie miejskim,

oraz podpisano 14 nowych do umów najmu socjalnego lokali – przedłużenie na kolejny rok.

3. Złożono 148 wniosków o najem lub zamianę zajmowanego lokalu, w tym:

- a) 51 wnioskodawców zostało wpisanych na listę osób oczekujących,
- b) 107 wnioskodawca złożył podanie o przydział lokalu,
- c) 20 wniosków zostało negatywnie rozpatrzonych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- d) 41 wniosków dotyczyło zamiany zajmowanego mieszkania.

W 2025 roku odbyło się 8 posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Sprawozdanie za rok 2025 wykazuje, że ZGM Żagań jest jednostką zdrową finansowo i sprawną operacyjnie. Moim celem jako p.o. Dyrektora jest, aby Zakład nie tylko zarządzał murami, ale był realnym partnerem dla mieszkańców, co udowadniamy m.in. poprzez politykę godzin pracy i otwartość na dialog, poprzez rozwój: komercjalizacja lokalu „Cesarski Ogród” (od 21 kwietnia br.), poprzez inwestycje: przyspieszenie remontów pustostanów oraz wsparcie najemców deklarujących podniesienie standardu lokali ze środków własnych.

p.o. DYREKTORA
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Żaganiu
Anna Dziopa-Kan
Anna Dziopa-Kan

Temat: materiały na sesję

Nadawca: Biuro Rady Miasta Żagań <biurorady@um.zagan.pl>

Data: 08.05.2026, 08:02

Adresat: <k.fidik@um.zagan.pl>, <m.dolegowska@um.zagan.pl>, ""Kinga Komar""

<k.komar@um.zagan.pl>, <j.strozyk@um.zagan.pl>, "" <m.augustyniak@um.zagan.pl>, 'Teresa

Łapczyńska' <t.lapczynska@um.zagan.pl>, <r.ciszewski@um.zagan.pl>, 'Krzysztof Kamień'

<k.kamien@um.zagan.pl>, ""Izabela Nowakowska"" <i.nowakowska@um.zagan.pl>, ""Dorota Trela""

<d.trela@um.zagan.pl>, <j.wojcik@um.zagan.pl>, <sekretariat@zpk.zagan.pl>, <a.andzel@um.zagan.pl>,

<k.tusinska@um.zagan.pl>, 'Anna Błaszczuk' <a.blaszczuk@um.zagan.pl>, 'Maciej Gęsigóra'

<m.gesigora@um.zagan.pl>, <a.dobrzanski@um.zagan.pl>, <a.jablonska@um.zagan.pl>, ""Anna Yurkov""

<a.yurkov@um.zagan.pl>, <k.galazka@zpk.zagan.pl>, ""bstarczewska.zagan""

<b.starczewska@um.zagan.pl>, <m.slebioda@um.zagan.pl>, 'Małgorzata Sawicka'

<m.sawicka@um.zagan.pl>, <sekretariat@zgm.zagan.pl>, <sekretariat@arena.zagan.pl>, 'Magdalena

Śliwak' <m.sliwak@mbpzagan.pl>, <s.borecki@um.zagan.pl>, 'Muzeum Żagań' <muzeum@um.zagan.pl>

Kopia: 'Sławomir Kowal' <s.kowal@um.zagan.pl>

Dzień dobry,

przejmie informuję, że materiały **na majową sesję** należy przedłożyć w Biurze Rady do **15 maja 2026 r.**

Z poważaniem,

Beata Dumin

Urząd Miasta Żagań

Biuro Rady Miasta Żagań

tel. + 48 68 477 10 24

e-mail: biurorady@um.zagan.pl



Urząd Miasta Żagań

Plac Słowiański 17

68-100 Żagań

<https://urzedmiasta.zagan.pl/>



