



UD-XVI-WoD-BS-KBG/200/25

**ZAKŁAD GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY WŁOCHY M.ST. WARSZAWY**

ul. Bolesława Chrobrego 7, 02-479 Warszawa, tel./fax 22 863 55 24

wlochy.zgn@um.warszawa.pl, www.wlochy.um.warszawa.pl/waw/zgn-wlochy

Warszawa, 27.03.2025 r.

Znak sprawy: OK.032.1.1.1.2024.SZ
(e-884)

2025 -03- 28

WPŁYNEŁO

Zarząd Dzielnicy Włochy
Miasta Stołecznego Warszawy
al. Krakowska 257
02-133 Warszawa
za pośrednictwem
Pani Moniki Kryk
Z-cy Burmistrza Dzielnicy Włochy
m.st. Warszawy

2025 -03- 28

Dotyczy: sprawozdania z działalności Zakładu za 2024 rok.

Szanowna Pani Burmistrzo,

Zgodnie z § 12 ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy, stanowiącego Załącznik do Uchwały Nr XLIII/1013/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. ze zm., przekazuję w załączeniu sprawozdanie z działalności Zakładu za 2024 rok zgodne ze wzorem określonym w Zarządzeniu Prezydenta m. st. Warszawy.

Sprawę prowadzi: Sylwia Żukowska, szukowska@um.warszawa.pl, telefon: 22-863-55-24,
adres do korespondencji: Bolesława Chrobrego 7, 02-479 Warszawa H), PUAP: ZGNWlochy
ADE: PL-95715-54271-EGGAH-31

z pozdrowieniami,

DYREKTOR
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy

Aneta Pozowska

Załączniki – Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy – 2 szt.

Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy za 2024 rok

I. STAN ORGANIZACYJNY

Strukturę organizacyjną i zasady funkcjonowania Zakładu określa Regulamin Organizacyjny wprowadzony Zarządzeniem Dyrektora z dnia 30 sierpnia 2024 roku, a obowiązujący od 1 września 2024 roku.

W skład Zakładu wchodzi następujące działy:

- 1) Dyrektor – DN,
- 2) Zastępca Dyrektora – DZ,
- 3) Główny Księgowy,
- 4) Dział Finansowo – Księgowy – FK,
- 5) Dział Organizacji i Kadr – OK,
- 6) Dział Administracji – AD,
- 7) Dział Techniczny – TK,
- 8) Dział Eksploatacji i Zamówień Publicznych – EZP,
- 9) Dział Windykacji – WN.

Struktura organizacyjna Zakładu przewiduje 50 etatów, zaś na dzień 31 grudnia 2024 roku faktyczne zatrudnienie wynosiło 41 etatów.

1.1. Status prawny

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy jest jednostką budżetową, która powstała w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy „Zarząd Budynków Komunalnych »Włochy«”.

1.2. Działalność statutowa

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy prowadzi działalność statutową na obszarze Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy w zakresie uchwalonym statutem na mocy uchwały Nr XLIII/1013/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku ze zmianami. Siedziba Zakładu mieści się w Warszawie przy ul. Bolesława Chrobrego 7.

1.2.1 Zadania dodatkowe

1.2.1.1. Postępowania sądowe z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu „PORTY LOTNICZE”

Na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy pełnomocnictwa Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy działając w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy realizuje zadania w zakresie reprezentowania Miasta Stołecznego Warszawy w postępowaniu sądowym oraz egzekucyjnym przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu „Porty Lotnicze” o zapłatę odszkodowania z tytułu kosztów związanych z wypełnieniem wymagań technicznych w istniejących budynkach m.st. Warszawy objętych działaniem Zakładu, położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, utworzonego Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku (ze zm.), jak również z tytułu ograniczenia sposobu

korzystania ze wskazanych wyżej nieruchomości Miasta Stołecznego Warszawy, w tym szkody obejmującej zmniejszenie wartości Nieruchomości – wynikające z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

1.2.1.2. Pozyskanie tytułów prawnych do posiadania nieruchomości niestanowiących własności m.st. Warszawy

W następstwie wystąpienia pokontrolnego znak KW-W-IV.1712.3.2014.ROL z dnia 21 listopada 2014 r., Burmistrz Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy został zobowiązany m.in. do przeprowadzenia kompleksowej kwerendy nieruchomości, nad którymi zarząd sprawowany jest przez jednostki organizacyjne podlegające lub nadzorowane przez Dzielnicę, w szczególności pod kątem ich stanu prawnego i podstaw prawnych sprawowania zarządu oraz dokonania oceny zasadności podjęcia działań mających na celu pozyskanie tytułów prawnych do posiadania nieruchomości niestanowiących własności m.st. Warszawy. W związku z powyższym na polecenie Zarządu Dzielnicy kwerendę nieruchomości przeprowadził Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy i na podstawie zgromadzonych dokumentów przygotował pozwy sądowe. Ponadto Zakład na podstawie decyzji Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy lub wyroków sądu przygotowuje nieruchomości do zwrotu zarządu poprzez sporządzanie protokołu przekazania zarządu nieruchomością właścicielowi oraz wydanie dokumentacji nieruchomości, a także przygotowuje rozliczenie z właścicielami, polegające na ustaleniu kwoty faktycznie poniesionych nakładów na nieruchomości.

W procesie porządkowania stanów prawnych nastąpiło pozyskanie tytułów do posiadania nieruchomości będących w administrowaniu Zakładu przy: ul. Milanowskiej 12, ul. Potrzebnej 12, ul. Przyłęckiej 23, ul. Muszkieterów 9, ul. Sabały 50, ul. Ruchliwej 25, ul. Globusowej 11, ul. Latarnika 9, ul. J. I. Kraszewskiego 9, ul. Tumskiej 29, ul. Rybnickiej 63, ul. Cyprysowej 42, ul. Czardasza 19.

1.3. Schemat organizacyjny

Schemat organizacyjny, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

II. ZATRUDNIENIE

2.1. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Stan zatrudnienia		
Zatrudnienie w etatach	wg stanu na 31 grudnia 2023 roku	wg stanu na 31 grudnia 2024 roku
Ogółem (a+b)	41,5	41
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	39,5	41
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokalii	36,5	41
inspektorzy nadzoru	3	0
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:	2	0
dozorcy	2	0
pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0

Pełnomocnicy ds. wspólnot mieszkaniowych:

- a) Liczba pracowników na etatach, którzy wykonują pracę jako Pełnomocnik i jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków w jednostce: **0**.
- b) Liczba pracowników, którzy wykonują funkcję Pełnomocnika ds. wspólnot mieszkaniowych dodatkowo np. we wzmożonych okresach związanych z organizowaniem zebrań wspólnot mieszkaniowych, ale nie jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków: **1**.

2.2. Fluktuacja kadr

2.2.1. Informacje dotyczące zmian kadrowych

W roku 2024 średnioroczne zatrudnienie kształtowało się na poziomie 38,31 etatu na stanowiskach nierobotniczych oraz 1,32 etatu na stanowiskach robotniczych. W wyniku naturalnej fluktuacji kadr w 2024 roku przeprowadzono rekrutacje na stanowiska urzędnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1282) oraz rekrutacje na stanowiska nieurzędnicze.

W związku z brakiem ofert lub brakiem wymaganych kwalifikacji rekrutacje były ogłaszane kilkakrotnie na jedno stanowisko. W wyniku przeprowadzonych rekrutacji zatrudniono pracowników Działu Administracji, Działu Eksploatacji i Zamówień Publicznych, Działu Organizacji i Kadr, Działu Technicznego, Działu Windykacji.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną na dzień 31 grudnia 2024 roku w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy było łącznie 9 wakatów.

2.2.2. Rozwiązanie umów o pracę w związku z przejściem na emeryturę

W roku 2024 z 1 pracownikiem Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy rozwiązano umowy o pracę w związku z przejściem na emeryturę - pracownik na stanowisku robotniczym.

2.2.3. Rozwiązywanie umów o pracę

W roku 2024 w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy zostało rozwiązanych 19 umów o pracę, z czego z 3 pracownikami na kierowniczym stanowisku urzędniczym, z 13 pracownikami na stanowiskach urzędniczych, 3 pracownikami na stanowiskach nieurzędniczych.

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

2.3.1. Podnoszenie kwalifikacji w formie szkoleń oraz kursów

2.3.1.1. Szkolenia poza siedzibą Zakładu

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy stale podnosi kwalifikacje swoich pracowników kierując ich na szkolenia specjalistyczne podnoszące wiedzę merytoryczną z zakresu wykonywanych zadań, co następnie ma odzwierciedlenie w pracy codziennej. W 2024 roku pracownicy zostali objęci szkoleniami z zakresu:

1. Szkolenia komputerowe:
 - „MS Excel” – poziom podstawowy (1 osoba);
 - „MS Excel” – poziom średniozaawansowany (10 osób);
 - „MS Word” – poziom podstawowy (1 osoba).
2. Szkolenia techniczne:
 - „Dokumentacja i prowadzenie KOB papierowej i cyfrowej. Przeglądy techniczne i wzory protokołów kontroli” (1 osoba);
 - „NORMA EXPERT – teoria kosztorysowania oraz obsługa programu w zakresie podstawowym i zaawansowanym”(4 osoby).

3. Szkolenia kadrowe:
 - „Skuteczna rekrutacja i selekcja w jednostkach sektora publicznego” (1 osoba);
 - „Ochrona sygnalistów w pytaniach i odpowiedziach dla osób odpowiedzialnych za przygotowanie i realizację procedur” (1 osoba);
 - „ZUS w praktyce – składki i zasiłki w 2024 r. z uwzględnieniem najnowszych zmian” (1 osoba).
4. Szkolenie z zakresu windykacji należności:
 - „Windykacja należności w sektorze nieruchomości. Istotne zmiany w prawie spadkowym (zmiany w przepisach prawa spadkowego weszły w życie 15.11.2023 r.). Najlepsze praktyki prawne i metody odzyskiwania długów” (1 osoba).
5. Szkolenia z zakresu eksploatacji i zamówień publicznych:
 - „Zamówienia Publiczne dla Wykonawców – jak przygotować konkurencyjną ofertę przetargową” (3 osoby);
 - „Posiadacz samoistny nieruchomości w postępowaniu administracyjnym – analiza pozycji prawnej oraz wybranych sytuacji praktycznych” (2 osoby);
 - „Rozwój retencji jako ważne działanie adaptacyjne do zmian klimatu w miastach. Praktyczne rozwiązania, oparte głównie na przyrodzie, pozwalające na zatrzymanie wód opadowych i roztopowych na terenie projektowanych inwestycji i na zabudowanych nieruchomościach” (2 osoby);
 - „Zmiany prawne w kontekście publicznych placów zabaw i ich skutki dla zarządców” (1 osoba);
 - Kurs: „Ogrodnik Terenów Zieleni” (1 osoba);
6. Szkolenia z zakresu administracji:
 - „Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” (2 osoby);
 - „Zarządzanie lokalami przez gminę. Prawa, obowiązki, umowy” (13 osób).
7. Szkolenie wynikające z przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Kodeksu pracy:
 - „Pierwsza pomoc w sytuacjach zagrożenia” (1 osoba).
8. Spotkanie eksperckie:
 - Seminarium: „Architektura i Budownictwo” (2 osoby).

2.3.1.2. Szkolenia w siedzibie Zakładu (wewnętrzne)

W 2024 roku 31 pracowników uczestniczyło w stacjonarnych, obowiązkowych szkoleniach z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. Ponadto, trzech pracowników uczestniczyło w szkoleniach tematycznych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy.

Oprócz tego 14 pracowników ukończyło szkolenia wstępne z zakresu bezpieczeństwa i ochrony danych osobowych ze szczególnym uwzględnieniem profilu działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, prowadzone przez Inspektora Ochrony Danych ZGN Włochy.

W związku z wdrożeniem od 01.01.2025 r. nowego oprogramowania dotyczącego elektronicznego obiegu dokumentacji w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy wszyscy pracownicy uczestniczyli w szkoleniach z modułu Elektronicznego Obiegu Dokumentów (EOD) w ramach oprogramowania SEIZBIL.

Trzech pracowników Działu Organizacji i Kadr odbyło szkolenia dotyczące oprogramowania Zintegrowanego Systemu Informatycznego Papirus SQL w zakresie wdrożenia w ZGN Włochy Elektronicznej Informacji Pracownika (EIP) oraz funkcjonalności Rejestru Zobowiązań Pracowniczych w module Kadry i Płace.

W związku z wejściem w życie od 01.01.2025 r. obowiązku wysyłania i odbierania dokumentów z wykorzystaniem systemu e-Doręczeń przez podmioty publiczne, trzech pracowników uczestniczyło w webinarium dotyczących przedmiotowego zakresu.

2.3.2. Podnoszenie kwalifikacji w formie studiów

W 2024 roku dofinansowanie do kursów i studiów w ramach podnoszenia kwalifikacji zawodowych otrzymali:

- jeden pracownik ukończył studia podyplomowe na kierunku Socjologia przy Instytucie Studiów Politycznych Polskiej Akademii Nauk i Collegium Civitas w Warszawie;
- jeden pracownik rozpoczął studia podyplomowe na kierunku Zarządzanie Zasobami Ludzkimi w Organizacji w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie;
- jeden pracownik kontynuuje studia licencjackie na kierunku Administracja na Akademii Ekonomiczno-Humanistycznej w Warszawie;
- jeden pracownik rozpoczął studia licencjackie na kierunku Administracja na Uczelni Łukaszewski w Warszawie;
- jeden pracownik ukończył 2,5 miesięczny kurs: „Rachunkowość budżetu jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych oraz samorządowych zakładów budżetowych”.

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w administracji Zakładu znajdowało się **2024 lokale**, usytuowane w **200 budynkach**.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec 2024 roku wyniosła **93 580,13 m²**.

Liczbę i powierzchnię zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Liczba i powierzchnia zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki, stan na dzień 31 grudnia 2024 r.				
Wyszczególnienie	Zasób w budynkach stanowiących własność m.st. Warszawy	Zasób we wspólnotach mieszkaniowych	Zasób pozostały	Ogółem
	1	2	3	(1+2+3)
Budynki (w szt.) w tym:	112	3	85	200
mieszkalne i użytkowe	102	0	82	184
budynki garażowe	10	3 ¹	3 ¹	16
Lokale (w szt.) w tym:	986	329	709	2 024
mieszkalne	904	319	678	1901
użytkowe	45	5	26	76
garaże	37 ²	5	5	47
boksy garażowe	0	0	0	0
pomieszczenia gospodarcze	0	0	0	0
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m²), w tym:	54 929,60	13 469,00	25 181,53	93 580,13
mieszkalne	36 014,74	13 106,14	23 128,01	72 030,38
użytkowe	11 234,14	271,05	1 972,78	13 477,97
garaże	7 680,72	91,81	80,74	7 853,27
boksy motocyklowe	0	0	0	0
pomieszczenia gospodarcze	0	0	0	0

3.2. Zasoby nieruchomości niezabudowanych administrowanych przez jednostkę

Zasoby nieruchomości niezabudowanych, administrowanych przez jednostkę przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Zasoby nieruchomości niezabudowanych, administrowanych przez jednostkę	
Powierzchnia administrowana (m ²)	Stan na 31 grudnia 2024 r.
Powierzchnia łączna	891
w tym:	
Powierzchnia utwardzona	0
Powierzchnia terenów zieleni	891

¹ilość budynków garażowych nie jest wykazywana w sprawozdaniach. Budynki garażowe to m.in. blaszaki, drewniane nie związane trwale z gruntem, a nawet w przypadku kompleksów garażowych murowanych, nie wszystkie garaże są własnością m.st. Warszawy (część garaży jest własnością prywatną) i nie mogą być wykazywane jako własność Miasta. Jedynie w sprawozdaniu „Zasoby zarządzane (administrowane przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy oraz zasoby zarządzane (administrowane) bezpośrednio przez Urzędy.

² w tych pozycjach jest 7 hal garażowych znajdujących się w budynkach będących własnością m.st. Warszawy o łącznej powierzchni 7185,73m² z 245 miejscami postojowymi.

3.3. Zmiany w ewidencji zasobów i powierzchni administrowanej w ciągu roku sprawozdawczego

3.3.1. Zmniejszenie stanu zasobów

Zmniejszenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zmniejszenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości przekazane w zarząd i administrowanie innemu podmiotowi (np. innej jednostce organizacyjnej miasta)	0	0,00
w tym:		
Zabudowane	0	0,00
Niezabudowane	0	0,00
2. Nieruchomości zabudowane - zwrot zarządu właścicielom	3	911,87
3. Nieruchomości niezabudowane – zwrot zarządu właścicielom	0	0,00
4. Rozbiórki	0	0,00
5. Nieruchomości sprzedane	0	0,00
Razem 1-5	3	911,87
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	28	911,87
z tego lokale mieszkalne	28	911,87
lokale użytkowe i garaże	0	0,00
6. Połączenia lokali	0	0,00
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobów	0	0,00
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7	28	911,87
z tego lokale mieszkalne	28	911,87
lokale użytkowe i garaże	0	0,00

3.3.2. Zwiększenia stanu zasobów

Zwiększenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Zwiększenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości zabudowane przejęte w zarząd i administrowanie, w tym:	0	0
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi/użytkowymi	0	0
b. darowizna	0	0
c. zakup budynku/lokalu	0	0
d. spadek	0	0
e. podnajem	0	0
f. inne protokolarne przejęcie zarządu nieruchomością od Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy	1	33,20
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	0	0
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	1	33,20
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	0	0
2. Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	0	0

3.4. Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zmiany sposobu użytkowania		
Opis	liczba	powierzchnia
z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	0	0
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	0	0

3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli				
lp.	liczba lokali	powierzchnia lokali	stawka płacona właścicielowi	Adres
1	8	293,73	24,99 zł/m ²	ul. Radzywińska 123
2	29	1133,01	13,95 zł/m ²	ul. Strzelecka 19



3.6. Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie lokali mieszkalnych

Informacje dotyczące pustostanów lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Pustostany		
Wyszczególnienie	Liczba lokali	Liczba budynków
1. Remonty pustostanów		
a) liczba lokali wyremontowanych w roku, za który składane jest sprawozdanie (szt.)	52	-
b) powierzchnia wyremontowanych pustostanów (m ²)	1 619,95	-
c) wydatki poniesione na remont pustostanów (zł)	1 720 177,47	-
2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12.2024 r., w tym:	44	-
a) w nowym budownictwie	4	-
b) po remoncie	13	-
c) do remontu	27	-
3. Liczba pustostanów na 31.12.2024 r. nienadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e) w tym:	352	-
a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	179	-
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	148	-
w tym całe budynki	-	23
c) lokale niesamodzielne	0	-
d) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego)	22	-
e) lokale substandardowe	3	-

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2024 ROKU

4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

W Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy na bieżąco są uzupełniane i weryfikowane dane wprowadzane do systemu informatycznego ewidencji i zarządzania budynkami i lokalami m.st. Warszawy – SEIZBiL w miarę rozszerzania jego funkcjonalności.

W systemie rejestrowane są dane dotyczące zarządzanych nieruchomości: adresy budynków i ilości, ilości lokali mieszkalnych oraz użytkowych wraz z powierzchniami, ilość miejsc postojowych w halach garażowych, powierzchnie i numery działek, informacja dotycząca własności nieruchomości, dane dotyczące wyposażenia lokali mieszkalnych i użytkowych.

4.2. Lokale mieszkalne

4.2.1 Liczba zawartych umów najmu, aneksów*, w tym zamiany, regulacje, nowe zasiedlenia, najem socjalny

W 2024 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy zawarł 108 umów najmu oraz 41 aneksów do umów w tym:

- 58 umów najmu lokalu mieszkalnego, w tym 52 nowe zasiedlenia i 6 umów z regulacją tytułu prawnego do lokalu;
- 45 umów najmu socjalnego, w tym 34 nowe zasiedlenia i 11 umów regulujących stosunek najmu;
- 4 umowy najmu na pomieszczenie tymczasowe;
- 1 umowa najmu lokalu zamiennego.

4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę

Wyniki przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9 Wyniki przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta w 2024 roku		
L.p.	Dzielnica Włochy	
1.	Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2024 r.	
		775
2.	Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2024 r.	
		0
3.	Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2024 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)	
		1183
4.	Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki	
		77
5.	Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat	
		14
6.	Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2024 r.	art.11 ust. 2 pkt 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela
7.		art.11 ust. 3 pkt 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu
8.		art.11 ust. 3 pkt 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu
9.		inne nieprawidłowości (lokal nieodnowiony, nieuporządkowany, zaniedbany, samowolna zmiana układu pomieszczeń w lokalu)
		29
10.	Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.	
		16
11.	Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.	
		17
12.	Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.	
		23
13.	Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2024 r.	Weryfikowano uzyskane dane z dokumentami znajdującymi się w teczkach lokalowych poprzez współpracę z instytucjami zewnętrznymi takimi jak: Ośrodek Pomocy Społecznej, Policja, Straż Miejska, Delegatura Biura Administracji i Spraw Obywatelskich w Dzielnicy Włochy.

4.2.3 Wypowiedzenia z powodu: podnajmu, niezamieszkiwania, posiadania innego lokalu, innych powodów

Liczbę dokonanych wypowiedzeń umów najmu przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w 2024 r.		
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	2
2.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	6
3.	art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu)	2
4.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	2
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	17
6.	art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu)	0

Liczba zgłoszonych wypowiedzeń w trybie art. 11 ust. 5 ustawy (z budynków niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy)	0
Liczba wszystkich dokonanych wypowiedzeń stan na dzień 31.12.2024 r. (suma poz. 1-6)	29

Poza wyżej wymienionymi wypowiedzeniami umów najmu przedstawionymi w tabeli nr 10 wypowiedziano 4 umowy najmu w trybie art. 11 ust.2 pkt 4.

4.2.4 Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym

Informacje dotyczące mieszkań wynajętych organizacjom społecznym przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym					
Obecnie wynajęte organizacjom społecznym		Wynajęte organizacjom społecznym w 2024 roku		Zakończone umowy najmu	
liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia
0	0	0	0	0	0

W 2024 roku jednostka nie wynajmowała mieszkań organizacjom społecznym.

4.2.5 Lokale w placówkach oświatowych, którymi zarządza jednostka

Informacje dotyczące lokali w budynkach oświatowych przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Lokale w placówkach oświatowych					
Lp.	Ulica	nr domu	nr lokalu	powierzchnia lokalu	usytuowanie w budynku oświatowym (szkoła) czy w osobnym budynku
1.	Malownicza	31	2	51,69 m ²	w obrębie budynku oświatowego z osobnym wejściem

4.3. Lokale użytkowe

Zestawienie danych dotyczących lokali użytkowych (w tym garaży) zawiera tabela nr 13.

Tabela nr 13. Lokale użytkowe	
Opis	Stan na 31 grudnia 2024 roku
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)	76
1a) Liczba lokali wynajętych	46
1b) Liczba pustostanów	30
1b) 1. Do wynajęcia ogółem, w tym	1
handlowo-usługowe	1
gastronomiczne	0
magazynowe	0
biurowe	0
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	0
inne lokale użytkowe	0
1b) 2. wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny lub inne	29
1c) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy	
Liczba przeprowadzonych konkursów	3
Liczba lokali wynajętych	1
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	39,51

najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	39,51
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	39,51
1d) Postępowania na najem lokali użytkowych - przetargi	
Liczba przeprowadzonych przetargów	0
Liczba lokali wynajętych	0
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	0
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	0
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	0
1e) najem krótkoterwały – liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	0
1f) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w I. u – konkursy profilowane	0
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	0
Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych	0
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	0
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	0
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	0
2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe	
Liczba ogłoszonych konkursów	5
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	2

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

Lp.	Powierzchnia udostępniana pod reklamę	Miejsce	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny *
1	x	x	x	x	x
RAZEM					

* Wykazany dochód roczny:

- w przypadku nowych umów od daty zawarcia umowy,

- w przypadku kontynuacji umów za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

4.5.1. Dzierżawa gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
1	ul. Notecka 5	garaż blaszany	15,00	09-01-2024 r. Kontynuacja umowy	2 987,06
2	ul. Cietrzewia 2	ogródek przydomowy	235,13	09-01-2024 r. Nowa umowa	3 546,09
3	ul. Żwirki i Wigury 15A	altana śmietnikowa	16,00	11-01-2024 r. Kontynuacja umowy	130,92

VP

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
4	ul. Flagowa 14	miejsce parkingowe	18,00	17-01-2024 r. Nowa umowa	1 146,63
5	ul. Analityczna 11	ogródek przydomowy	121,35	18-01-2024 r. Kontynuacja umowy	695,00
6	ul. 1 Sierpnia 30	zaplecze budowy	98,00	04-03-2024 r. Nowa umowa	702,93
7	ul. Kleszczowa 22	miejsce parkingowe	18,50	25-03-2024 r. Nowa umowa	1 063,00
8	ul. Kleszczowa 22	miejsce parkingowe	11,50	25-03-2024 r. Nowa umowa	626,39
9	ul. Przyłęcka 8	ogródek przydomowy	48,00	28-03-2024 r. Kontynuacja umowy	167,70
10	ul. Komitetu Obrony Robotników 42	altana śmietnikowa	37,10	27-04-2024 r. Kontynuacja umowy	211,97
11	ul. Żwirki i Wigury 17A	altana śmietnikowa	33,00	22-05-2024 r. Kontynuacja umowy	179,62
12	ul. Komitetu Obrony Robotników 46	altana śmietnikowa	32,13	01-08-2024 r. Kontynuacja umowy	261,39
13	ul. Dojazdowa 3	prowadzenie działalności charytatywnej	7 179,91	01-08-2024 r. Kontynuacja umowy	22 128,05
14	ul. 1 Sierpnia 26	altana śmietnikowa	53,70	25-08-2024 r. Kontynuacja umowy	285,36
15	ul. Rybnicka 28	ogródek przydomowy	12,80	02-09-2024 r. Kontynuacja umowy	80,60
16	ul. Władysława Żeleńskiego 4	garaż	12,00	02-09-2024 r. Kontynuacja umowy	2 076,40
17	ul. Cyprysowa 27	miejsca parkingowe	267,00	03-09-2024 r. Kontynuacja umowy	33 500,00
18	ul. Bolesława Chrobrego 5	ogródek przydomowy	13,50	23.09.2024 Kontynuacja umowy	50,00
19	ul. 1 Sierpnia 34	altana śmietnikowa	59,50	24.09.2024 r. Kontynuacja umowy	347,85
20	ul. Przyłęcka 8	ogródek przydomowy	67,00	24-09-2024 r. Nowa umowa	111,24
21	ul. 1 Sierpnia 38	altana śmietnikowa	42,00	22-10-2024 r. Nowa umowa	42,62

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
22	ul. 1 Sierpnia 30	altana śmietnikowa	61,40	27-10-2024 r. Kontynuacja umowy	276,25
23	ul. Notecka 3	pomieszczenie gospodarcze	6,00	11-11-2024 r. Kontynuacja umowy	70,00
24	ul. Komitetu Obrony Robotników 46	ogródek przydomowy	139,00	13-11-2024 r. Nowa umowa	89,77
25	ul. Rybnicka 4	ogródek przydomowy	42,75	12-12-2024 r. Nowa umowa	0,00
RAZEM			8 640,27 m²		70 776,84 zł

* Wykazany dochód roczny:

- w przypadku nowych umów od daty zawarcia umowy,

- w przypadku kontynuacji umów za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny *
1	x	x	x	x	x
RAZEM					

* Wykazany dochód roczny:

- w przypadku nowych umów od daty zawarcia umowy,

- w przypadku kontynuacji umów za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

4.6. Windykacja należności

Zadania związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu zaległości za zajmowanie lokali mieszkalnych, i użytkowych prowadzone są zgodnie z zarządzeniem Nr 2331/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy z tytułu opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, lokale użytkowe lub ich części, tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia reklamowe usytuowane na budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy oraz zgodnie z obowiązującą w Zakładzie instrukcją postępowania windykacyjnego wprowadzoną zarządzeniem Nr 91/2019 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2019 r. w sprawie wprowadzenia „Instrukcji postępowania windykacyjnego w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy”. W ramach zadania wykonywane były czynności windykacyjne związane z powstałymi zaległościami z tytułu nieuiszczonej zapłaty czynszu lub innych opłat za lokal mieszkalny, najem socjalny pomieszczenie tymczasowe, lokal użytkowy, dzierżawy, reklamy. W związku ze skutecznymi działaniami windykacyjnymi w roku 2024 z zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne spadły o 1 931 591,49 zł. W 2024 roku zwiększyła się również ilość wezwań wystosowanych do dłużników o 4% w stosunku do roku 2023. Zwykłych wezwań do zapłaty wysłano 1204 oraz 44 ostatecznych wezwań do zapłaty.

UP

Stan za okres 01.01.2024 - 31.12.2024		
	31.12.2023	31.12.2024
Ilość pozwów o zapłatę złożonych w sądzie	73	49
Kwota dochodzonych należności - ogółem	722 685,00 zł	1 497 695,13 zł
Ilość wniosków o egzekucję zasądzonych należności złożonych do komornika	37	13
Ilość wystosowanych wezwań do dłużników	1207	1248
Ilość wypowiedzeń umów najmu	21	17
Ilość wystosowanych wezwań do opróżnienia i opuszczenia lokalu	19	16

4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Windykacja należności		
Opis	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	18 296 086,35	839
a. najem	111 790,90	230
b. odszkodowanie	4 619 392,03	201
c. lokale zdane	5 984 095,25	408
d. odsetki	7 580 808,17	n.d.
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	233 866,02	45
a. najem	9 899,57	15
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	41 166,13	2
c. lokale zdane	112 290,93	28
d. odsetki	70 509,39	n.d.
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	600 587,67	n.d.
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	8 503,99	n.d.

4.6.2. Windykacja należności z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy)

Zaległości z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy) na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 70 890,63 zł., w tym:

- 1) Należność główna 60 186,70 zł.
- 2) Odsetki 9 577,93 zł.
- 3) Koszty dochodzenia roszczeń 1 126,00 zł.

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

W sytuacji, gdy windykacja przedsądowa nie przynosiła oczekiwanych efektów, sprawy kierowane były do sądów celem zasądzenia należności oraz uzyskania wyroków w sprawach o eksmisję z lokali. Jeśli po uzyskaniu prawomocnych tytułów wykonawczych, dłużnicy uchylali się od dobrowolnego wykonania zobowiązań, tj. spłaty zadłużenia lub zdania dobrowolnego lokalu, Zakład kierował sprawy na drogę postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez komornika sądowego.

W 2024 r. zostało złożonych 59 pozwów z tytułu eksmisji z lokali oraz 49 pozwów z tytułu zasądzenia zaległości. Na 31.12.2024 r. w toku postępowania o zapłatę było czynnych 162 sprawy w tym 49 spraw złożonych do Sądu od stycznia do grudnia 2024 r., łącznie z nadaną klauzulą wykonalności przekazano z Sądu do ZGN Włochy 13 spraw, które zostały złożone do postępowania egzekucyjnego.

4.7. Ulgi w spłacie należności, w tym program restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy

Dane liczbowe dotyczące ulg w spłacie należności przedstawiają tabele nr 15 i 16.

Tabela nr 15. Restrukturyzacja procedowana zgodnie z Uchwałą nr 295/2019	
Restrukturyzacja zadłużeń na podstawie Uchwały nr 295/2019 z 30 maja 2019 r.	Stan z 31 grudnia 2024 roku
Liczba zawartych umów o restrukturyzacji zadłużenia	185
Liczba umów, które wygasły narastająco od początku programu w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków umowy	67
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	45

Tabela nr 16. Ulgi w spłacie należności procedowane zgodnie z Uchwałą nr 2643/2010	
Ulgi w spłacie należności na podstawie Uchwały nr 2643/2010 z 9 września 2010 r.	Dane za 2024 rok
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez dzielnicę/jednostkę	18
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	3
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	0
Liczba dokonanych umorzeń należności	1
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	4

4.8. Świadczenie niepieniężne

Dane liczbowe dotyczące „odpracowania długu” przedstawia tabela nr 17.

Tabela nr 17. Świadczenia niepieniężne	
Opis	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	0
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	0

Inną formą pomocy umożliwiającą dłużnikom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, w spłacie zadłużenia z tytułu użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w Dzielnicy Włochy był „Dzielnicowy program odpracowywania zaległości czynszowych” wprowadzony Uchwałą Nr XCIX/1379/17 Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 5 lipca 2017 r. ze zmianami (obecny tekst znowelizowany i wprowadzony Uchwałą Nr XI/136/19 Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 30 stycznia 2019 r.).

Pomimo propagowania możliwości zmniejszenia zadłużenia wśród dłużników poprzez odpracowanie długu w części lub w całości, dłużnicy nie wykazują zainteresowania tą formą obniżenia zadłużenia, a przyczyną tego w naszej ocenie jest wzrost wolnych kwot od zajęć na skutek podwyższenia minimalnej kwoty wynagrodzenia która wzrosła do kwoty 4 666,00 zł brutto.

4.9. Pozostałe, w tym obniżki czynszu, dodatki mieszkaniowe (opis, liczba gospodarstw korzystających, kwoty, itp.)

W 2024 roku złożonych zostało 87 wniosków o obniżkę czynszu, z których 82 zostały rozpatrzone pozytywnie, 5 wniosków rozpatrzono negatywnie. W ciągu 2024 roku z obniżki czynszu korzystało łącznie 191 gospodarstw domowych, a kwota przyznanych świadczeń wyniosła 260 954,99 zł.

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

W 30 budynkach mieszkalnych, w których zarząd częściami wspólnymi sprawują wspólnoty mieszkaniowe, 319 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych stanowi własność m.st. Warszawy

Zestawienie lokali i udziałów m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych:

Lp.	Wspólnota	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	Współczynnik udziału
1	1 Sierpnia 26	23	0	0,1664
2	1 Sierpnia 28	24	0	0,1690
3	1 Sierpnia 32a	9	0	0,1560
4	1 Sierpnia 34	16	0	0,2858
5	1 Sierpnia 34a	26	0	0,3175
6	1 Sierpnia 36	14	0	0,2551
7	1 Sierpnia 38	13	0	0,1669
8	1 Sierpnia 40	12	0	0,1711
9	1 Sierpnia 40a	21	0	0,2514
10	1 Sierpnia 40b	21	0	0,3812
11	1 Sierpnia 42	7	0	0,3928
12	1 Sierpnia 42a	13	0	0,2251
13	1 Sierpnia 44	14	0	0,2331
14	1 Sierpnia 44a	15	0	0,2818
15	Komitetu Obrony Robotników 42	4	1	0,1749
16	Komitetu Obrony Robotników 44	2	0	0,055
17	Komitetu Obrony Robotników 46	11	0	0,2206
18	Astronautów 15	8	0	0,1618
19	Stefana Drzewieckiego 3	15	1	0,1478
20	Gładka 9	6	0	0,4209
21	Rejonowa 5	3	0	0,1529
22	Mikołajska 6	5	0	0,4849
23	Kazimierza Zarankiewicza 4	9	0	0,2515
24	Nastrojowa 29	2	0	0,1593
25	Lechicka 29	4	0	0,3839
26	Marcina Flisa 7,9,11	15	0	0,2503
27	Potrzebna 1	3	3	0,4721
28	Potrzebna 37	4	0	0,3342
		319	5	x

4.10.1 Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych

Liczba zebrań wspólnot mieszkaniowych odbytych w danym roku ogółem: 28.
w tym przypadających na jednego pełnomocnika (min. max. średnia): 28.

4.10.2 Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy

Liczba wspólnot, które dany pełnomocnik ma przydzielone na stałe do obsługi (średnia): 0.

Liczba wspólnot, które dany pełnomocnik ma przydzielone jako zadanie dodatkowe: 28.

4.11. Dane techniczne

4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego

Informacje dotyczące remontów, konserwacji i modernizacji zasobu przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18. Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego

Lp.	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków/ lokali	łączna powierzchnia użytkowa budynków/ lokali	Koszt wykonania w 2024 roku
1.	roboty ogólnobudowlane	x	x	1 436 317,29 zł
	wymiana dachu (poszycia dachowego, więźby dachowej)	4/12	336,79/209,39	49 997,40 zł
	wymiana dźwigu osobowego	x	x	x
	remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	1 / 47	1 989,24	783 277,60 zł
	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	11	6 409,62	120 025,80 zł
	docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	x
	termomodernizacja kompleksowa	x	x	x
	rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	x	x	x
	pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	3	578,08	483 016,49 zł
2.	Roboty instalacyjne:	x	x	2 540 279,47 zł
	doposażenie w instalację kanalizacyjną	1	372,43	31 597,11 zł
	doposażenie w instalację wodną	x	x	x
	doposażenie w instalację c.c.w. c.o. węzeł cieplny	1	548,5	78 708,86 zł
	doposażenie w instalację c.c.w. c.o. kotłownię gazowe	x	x	x
	doposażenie w instalację c.c.w. c.o. z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	2	677,45	702 766,16 zł
	doposażenie w instalację elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne) i grzejniki konwektorowe	x	x	x
	pozostałe prace instalacyjne (dot. m. in. instalacji wod.-kan. instalacji z.w. i c.w. instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany	x	x	1 727 207,34 zł

UP

Lp.	Zakres rzeczowy	Łączna liczba budynków/ lokali	Łączna powierzchnia użytkowa budynków/ lokali	Koszt wykonania w 2024 roku
	wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)			
3.	Rewitalizacja obszaru – kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	x	x	x
4.	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	x	x	x
5.	Adaptacje strychów na lokale gminne	x	x	x
6.	Dokumentacje techniczne	54	x	554 168,39 zł
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych)	x	x	1 979 202,69 zł
	w tym:			
	remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) – wymiana elementów zużytych, m. in. podłóg, okien, drzwi	10	x	90 842,39 zł
	remont lokali mieszkalnych (pustostanów) – remonty kompleksowe	52	1619,95	1 720 177,47 zł
	remonty lokali użytkowych	26	x	168 182,83 zł
8.	Rewitalizacja terenów zewnętrznych Miasta (m. in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe)	x	x	1 430 569,29 zł
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	x	x	1 469 219,30 zł
			RAZEM	9 409 756,43 zł

4.11.1.1 Remonty ciągów pieszych

W 2024 r. w obrębie osiedla przy ul. 1 Sierpnia wykonano remont ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, obejmujący wykonanie nowej podbudowy i wymianę starej nawierzchni asfaltowej na kostkę betonową. Pracami objęto tereny przy budynkach: 1 Sierpnia 26 – 30, 1 Sierpnia 32A, 34, 34A, 36, 1 Sierpnia 38 – 40B oraz 1 Sierpnia 44 – 44A. Wyremontowano powierzchnię 3 700,11 m² ciągów pieszych i pieszo-jezdnych. Łączny koszt robót wyniósł 1 393 639,07 zł brutto.

przed remontem



po remoncie



przed remontem



po remoncie



UP

4.11.1.2 Remonty w budynkach

1. Zrealizowano remont klatki schodowej przy ul. Ryzowej 15 wraz z wymianą instalacji elektrycznej i domofonowej, doposażeniem w instalację telewizji zbiorczej, instalację odgromową i połączeń wyrównawczych.

Wykonano wymianę instalacji elektrycznej i domofonowej wraz z doposażeniem w instalację telewizji zbiorczej, instalację odgromową i połączeń wyrównawczych. Prace realizowano zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym opracowanym w 2024 r. Prace w budynku zakończono wykonując kompleksowy remont klatki schodowej obejmujący nowe tynki, malowanie, renowację balustrady wraz z jej podwyższeniem, szlifowanie wykładziny lastrico podestów i schodów, wymianę osprzętu elektrycznego oraz drzwi wejściowych do lokali i piwnicy.

Łączny koszt remontu budynku w roku 2024 wyniósł 186 452,96 zł brutto.

przed remontem



po remoncie



2. Wykonanie remontu balkonów, elewacji i ogrodzenia w budynku przy ul. Kleszczowej 22.

Zrealizowano remont elewacji budynku przy ul. Kleszczowej 22 wraz z remontem balkonów w zakresie czyszczenia i renowacji powłok malarskich, wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych, wymiany obróbek blacharskich i czyszczenia balustrad. Wykonano nowe warstwy wykończeniowe płyt balkonowych. W ramach robót wykonano także naprawę pokrycia dachowego wraz z wymianą koszy spustowych oraz renowacją ogrodzenia, furtki i bramy wjazdowej. Koszt prac wyniósł 782 456,94 zł brutto.

Budynek przed remontem



Budynek po remoncie



UP

3. Zabezpieczenie budynku przy ul. 1 Sierpnia 19 wraz z przeniesieniem obiektu małej architektury.

Wykonano zabezpieczenie budynku przy ul. 1 Sierpnia 19, mające znaczny wpływ na bezpieczeństwo osób przebywających w pobliżu budynku. Zakres prac objął m.in. wykonanie stalowej podpory ściany frontowej elewacji, wykonanie wieńca żelbetowego, zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych przeniesienie kapliczki znajdującej się przy budynku. łączny koszt prac wyniósł 430 558,62 zł brutto.



4. Wymiana drzwi wejściowych w 11 budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Wymieniono drzwi wejściowe do 11 budynków mieszkalnych wraz z przystosowaniem instalacji domofonowych. Pracami objęto budynki przy ul. Krańcowej 53, ul. Cienistej 6, ul. Cietrzewia 2, ul. Potrzebnej 10, ul. Potrzebnej 18, ul. Przyłęckiej 8 i 19, ul. Rybnickiej 61, ul. Tomnickiej 4, ul. Bolesława Chrobrego 5, al. Krakowskiej 107. Zakres prac obejmował wymianę 15 par drzwi wejściowych i montaż instalacji domofonowych w drzwiach.

Łączny koszt prac wyniósł 120 025,80 zł brutto.



5. Wymiana drzwi wejściowych do lokali będących w administrowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy wraz z pracami towarzyszącymi.

Wymieniono drzwi wejściowe do 16 lokali mieszkalnych. Pracami zostały objęte lokale, których drzwi wejściowe w wyniku wyeksploatowania nie zapewniały prawidłowej izolacyjności termicznej oraz nie zapewniały odpowiedniego poziomu ochrony antywłamaniowej. Nowo zamontowana stolarka drzwiowa spełnia wymagania prawne i normy techniczne. Łączny koszt prac wyniósł 42 842,35 zł brutto.



6. Doposażenie budynków w instalacje fotowoltaiczne

W ramach dotacji celowej doposażono kolejne 5 budynków w instalacje fotowoltaiczne. Prace obejmowały montaż paneli fotowoltaicznych, systemów sterujących oraz przystosowanie instalacji odgromowych budynku. Łączna moc zamontowanych instalacji wynosi 16 kW. Instalacje zasilą części wspólne budynku, urządzenia techniczne oraz oświetlenie terenów zewnętrznych. Łączny koszt prac wyniósł 92 373,00 zł.

LP	Adres	Moc kWp	Koszt
1	Cietrzewia 2	3,5	22 017,00 zł
2	Naukowa 39A	4,5	20 541,00 zł
3	Poziomkowa 12	3,5	17 097,00 zł
4	Nike 34/36	3,5	20 541,00 zł
5	Kleszczowa 2	1,0	12 177,00 zł
SUMA		16,0	92 373,00 zł

7. Remont pustych lokali mieszkalnych – zapewnienie kolejnym 52 rodzinom podstawowych potrzeb mieszkaniowych

Wykonano remonty 52 lokali mieszkalnych, przywracając możliwość ich prawidłowego i bezpiecznego użytkowania. Łączna powierzchnia wyremontowanych lokali wyniosła 1 619,95 m². Łączny koszt prac wyniósł 1 720 177,47 zł. W ramach prac remontowych lokale zostały wyposażone w łazienki oraz w zależności od powierzchni w etażowe centralne ogrzewanie wraz z instalacją ciepłej wody użytkowej. W celu obniżenia kosztów eksploatacyjnych dążono, aby zastosowane źródła ogrzewania były jak najbardziej ekonomiczne dla przyszłych użytkowników lokali.

Pustostan przed remontem



Pustostan po remoncie



4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe

Informacje dotyczące likwidacji pieców na paliwo stałe przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Likwidacja pieców na paliwo stałe w danym roku sprawozdawczym w komunalnych lokalach mieszkalnych						
Liczba lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe ogółem na dzień 01.01.2024r.						0
Sposób likwidacji na:						
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe kotłownie/etażowe	ogrzewanie elektryczne*	(OZE)	eko projekt	lokal opróżniony	łączna liczba lokali w których dokonano likwidacji
0	0	0	0	0	0	0
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31.12.2024 r.						0

Piece na paliwo stałe we wszystkich lokalach będących w administrowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy zostały zlikwidowane w latach poprzednich.

4.11.3. Doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej

1. Zakończono roboty obejmujące doposażenie budynku przy ul. Saboty 23 w instalację c.o. i c.c.w. wraz z budową węzła ciepłowniczego, przystosowaniem instalacji zimnej wody, kanalizacji, instalacji gazowej wraz z montażem dwufunkcyjnych kotłów gazowych. Doposażeniem objęto 19 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 548,50 m². Wykonano również projekt budowlano-wykonawczy termomodernizacji budynku, która realizowana będzie w 2025 r. Koszt prac w 2024 roku wyniósł 82 706,36 zł.
2. Kontynuując zadanie modernizacji budynku przy ul. Cyprysowej 25 zrealizowano roboty obejmujące wykonanie zewnętrznej oraz wewnętrznej instalacji gazowej, montaż grzejników i kotłów dwufunkcyjnych, wykonano nową instalację wodno-kanalizacyjną. Doposażeniem objęto 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 200,84 m². łączny koszt prac wyniósł 260 786,16 zł.
3. W ramach kontynuacji zadania inwestycyjnego obejmującego modernizację budynku przy ul. Globusowej 26 zrealizowano roboty obejmujące doposażenie 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 476,61 m² w etażowe instalacje grzewcze i ciepłej wody użytkowej zasilane z dwufunkcyjnych pieców gazowych oraz wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej. Koszt robót wyniósł 441 980,00 zł.

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa

W ramach częściowej termomodernizacji wykonano modernizację systemów grzewczych i wodno-kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Saboty 23, ul. Cyprysowej 25 i ul. Globusowej 26. Doposażono 36 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 225,95 m² w instalacje gazowe wraz z dwufunkcyjnymi kotłami gazowymi. łączny koszt prac wyniósł 785 472,52 zł.

W ramach działań przygotowawczych opracowano dokumentację techniczną do planowanych prac termomodernizacyjnych:

- opracowano projekt budowlano-wykonawczy termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Sabały 23 z pracami towarzyszącymi. W 2024 roku wydatkowano kwotę 3 997,50 zł;
- opracowano projekt budowlany docieplenia budynku, remontu dachu, klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej i teletechnicznej, doposażenie w gaz i C.O. i C.C.W. w budynku przy ul. Plastycznej 31. Wydatkowano kwotę 42 342,75 zł.
- opracowano projekt budowlany remontu i docieplenia budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Popularnej 64. Wydatkowano kwotę 67 035,00 zł.

4.11.5 Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

Dzielnica Włochy nie została objęta warszawskim programem rewitalizacji.

Tabela nr 20. Zadania inwestycyjne		
I.p.	Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – <i>syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych</i>
1.	-----	-----

4.11.6 Windy – budowa, doposażenie

W ramach działań przygotowawczych przeprowadzono analizę technicznych możliwości doposażenia budynków w windy. Wytypowano pięć budynków stanowiących 100% własności m.st. Warszawy: przy ul. Naukowej 4 i 6, ul. Poziomkowej 12, ul. Krańcowej 53, ul. Nike 34/36. Rozpoczęcie realizacji zadania planowane jest na 2025 rok.

4.11.7 Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

1. Realizowano I etap zadania inwestycyjnego nr C/WŁO/II/P5/2 pn. „Modernizacja lokalu użyteczności publicznej przy ul. Bolesława Chrobrego 7”, polegający na budowie pochylni wraz z modernizacją wejścia i dojścia do budynku. Kontynuacja realizacji zadania planowana jest na kolejne lata w zależności od wygospodarowanych środków finansowych na ten cel.
2. W ramach modernizacji budynków przy ul. Cyprysowej 25, ul. Sabały 23, ul. Globusowej 26 wykonano również nowe instalacje elektryczne i teletechniczne. Łączny koszt prac wyniósł 472 153,31 zł.
3. W ramach zadania inwestycyjnego „Modernizacja budynków mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji w Dzielnicy Włochy”, którym objęte są budynki przy ul. Nike 24, ul. Globusowej 11 oraz ul. Rękodzielniczej 17, prowadzono dalsze uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie przeprowadzania planowanych prac budowlanych. Planowane jest wykonanie dokumentacji projektowo-wykonawczej w oparciu o opracowane koncepcje przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy budynków po uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy. Zadanie będzie kontynuowane w 2025 r.

4.12. Decyzje organu nadzoru budowlanego wydane w 2024 roku (m.in. dot. wyłączenia z użytkowania)

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nie wydał decyzji w roku 2024.

4.13. Zamówienia publiczne

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 22.

Tabela nr 22. Ilość zawartych umów sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2024 roku							
Tryb udzielenia zamówienia	Roboty budowlane		Usługi		Dostawy		Postępowania unieważnione
	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	
Zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego	0	0	1	1 229 900,00	1	2 585 156,33	0
Zamówienie w trybie podstawowym	42	6 675 055,69	15	1 580 998,28	2	441 579,00	6
Zamówienie z wolnej ręki	4	354 328,07	0	0	1	60 835,50	0
Zamówienie o wartości poniżej 130 000 zł do których nie stosuje się ustawy PZP na podstawie art. 2 ust 1 pkt 1	8	381 762,18	125	1 587 631,77	55	462 362,04	18
Postępowania wyłączone ze stosowania przepisów ustawy PZP na podstawie art.11 ust. 1 pkt 2 lit. a i b	0	0	2	683 370,00	0	0	0
Razem	54	7 411 145,94	143	5 081 900,05	59	3 549 932,87	24

4.14. Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

4.14.1.1. Kontrole wewnętrzne:

1. W okresie sprawozdawczym została przeprowadzona kontrola posiadania dokumentów dotyczących pozbywania się z terenu nieruchomości przy ul. Jutrzenki 2 nieczystości płynnych. Kontrola przebiegła prawidłowo.
2. W III kwartale 2024 roku została przeprowadzona kontrola zlecona przez Biuro Kontroli m.st. Warszawy dotycząca „Dokonania wyceny majątku m.st. Warszawy, który jest w ewidencji pozabilansowej z wartością zerową”. Kontrola przebiegła prawidłowo, w trakcie trwania kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

4.14.1.2. Kontrole zewnętrzne:

1. W lipcu 2024 r. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna przeprowadziła czynności kontrolne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sycowskiej 44. Zakresem czynności było sprawdzenie higieny komunalnej. W trakcie trwania kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
2. W październiku 2024 Zakład Ubezpieczeń Społecznych przeprowadził kontrolę w zakresie:
 - a. prawidłowości i rzetelności obliczenia składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
 - b. ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
 - c. prawidłowości i terminowości opracowania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe,
 - d. wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych,
 - e. prawidłowość i rzetelność danych przekazanych do ZUS we wniosku o świadczenie postojowe o szczególnych rozwiązaniach z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych,
 - f. prawidłowość i rzetelność danych przekazanych do ZUS we wniosku o zwolnienie z obowiązku opłacania składek o szczególnych rozwiązaniach z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych.

Kontrola przebiegła prawidłowo, zalecenia zostały wykonane w terminie.

4.14.2. Zadania audytowe

W okresie sprawozdawczym w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy były prowadzone zadania audytowe „Sprawozdanie z zadania audytowego przeprowadzonego metodą analityczną – Wybrane zagadnienia z zakresu bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy”. Zostały wydane cztery zalecenia. Wszystkie cztery zalecenia zostały zrealizowane.

4.14.3. Badania

W 2024 roku wykonano:

1. ekspertyzę techniczną oceny stanu technicznego budynku przy ul. Globusowej 11;
2. badania konserwatorskie i stratygraficzne klatki schodowej budynku przy ul. Potrzebnej 12;
3. audyty remontowe oraz energetyczne wraz z opinią ornitologiczną i chiropterologiczną dla budynków przy ul. Sabały 23, ul. Popularnej 64, ul. Potrzebnej 12, ul. Przyłęckiej 23, ul. Borsuczej 15, ul. Cyprysowej 25, ul. Głuszyckiej 4, ul. Milanowskiej 12, ul. Mikołajskiej 57, ul. Plastycznej 31, ul. Rejonowej 6/8, ul. Sabały 44, ul. Sabały 45, ul. Sabały 46, ul. Sabały 50, ul. Sabały 53a, ul. Sabały 53b, ul. Słowiczej 47, ul. Centralnej 24, ul. Flagowej 14, ul. Wagonowej 9 i ul. Dymnej 25.

4.15. Inne działania prowadzone przez jednostkę związane z powierzonymi przez dzielnicę zadaniami

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy nie zarządza targowiskami i stanowiskami handlu obwoźnego.

4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne

4.15.2.1. Budżet Obywatelski

W ramach zrealizowanego projektu ogólnomiejskiego pod nazwą: „Stojaki rowerowe na ulicach i na podwórkach (i porządek z hulajnogami elektrycznymi)” BO/24/00/0011 ustawiono, zamontowano i oznakowano stojaki na nw. nieruchomościach:

LP	ADRES NIERUCHOMOŚCI	IŁOŚĆ STOJAKÓW
1	ul. 1 Sierpnia 26	4
2	ul. 1 Sierpnia 28	4
3	ul. 1 Sierpnia 38	3
4	ul. 1 Sierpnia 40	3
5	ul. 1 Sierpnia 42	2
6	ul. Komitetu Obrony Robotników 42	3
7	ul. Żwirki i Wigury 15	5
8	ul. Żwirki i Wigury 15a	3
9	ul. Żwirki i Wigury 17	3

Łączny koszt realizacji projektu wyniósł: 14 069,00 zł



4.15.2.2 Inicjatywa lokalna

W 2024 roku nie został zgłoszony i nie zrealizowano żadnego zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej.

4.15.3. Inne zadania powierzone

4.15.3.1. Pozyskanie tytułów prawnych do posiadania nieruchomości niestanowiących własności m.st. Warszawy.

W roku sprawozdawczym kontynuowano procesy porządkowania stanów prawnych nieruchomości, znajdujących się w zasobach Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2024 r. przed sądem toczyło się 27 spraw o pozyskanie tytułów prawnych do nieruchomości.

Należy podkreślić, iż m.st. Warszawa w roku 2024 pozyskało tytuł prawny do 5 nieruchomości, które nie stanowiły własności m.st. Warszawy: ul. J. I. Kraszewskiego, ul. Tumskiej, ul. Rybnickiej, ul. Cyprysowej i ul. Czardasza.

4.15.3.2. Postępowania sądowe z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu „PORTY LOTNICZE”

Według stanu na koniec 2024 roku 2 sprawy są procedowane na etapie I instancji, 6 postępowań na etapie II instancji, 2 postępowania na etapie kasacji (pierwsza skarga kasacyjna złożona przez pozwanego, druga skarga kasacyjna złożona przez powoda).

4.15.3.3. Pielęgnacja zieleni

W roku 2024 r. poprawiliśmy estetykę terenów zielonych o powierzchni 613m² na których posadzono 2555 nowych bylin i krzewów oraz 25 nowych drzew, a także zrehabilitowano 1267 m² trawników.

ul. Kleszczowa 22





Wykonano inwentaryzację 2478 sztuk drzew na terenach administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy wraz z wprowadzeniem danych do miejskiej bazy zieleni zgodnie z Zarządzeniem nr 1959/2021 Prezydenta m.st. Warszawy z 10 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia standardu przeglądów i analiz dendrologicznych w m.st. Warszawie (z późn.zm.).



4.15.3.4 Projekty zagospodarowania terenu

Pozyskano środki w roku 2024 z budżetu m.st. Warszawy, obszar funkcjonalny GPOS na realizację zadania pod nazwą Rozbetonowanie powierzchni nieprzepuszczalnej i zamienienie jej na biologicznie czynną w celu poprawy mikroklimatu, jakości powietrza i życia mieszkańców – ul. 1 Sierpnia 26, 28, 30 na rok 2025 w kwocie 639 805,00 zł w ramach zadania C/OM/III/P4/163 „Modernizacja terenów, w tym likwidacja nawierzchni szczelnych w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej i inne inwestycje ekologiczne”

Aby zrealizować powyższe zadanie zlecono wykonanie projektu zagospodarowania terenu.

Projekt zagospodarowania terenu przy ul. 1 Sierpnia 26 – 30



Zakład stara się o kolejne dofinansowanie z budżetu m.st. Warszawy na realizację zadań pn. Rozbetonowanie powierzchni nieprzepuszczalnej i zamienienie jej na biologicznie czynną w celu poprawy mikroklimatu, jakości powietrza i życia mieszkańców. W związku z powyższym zlecono wykonanie projektu zagospodarowania terenu przy ul. Tapicerskiej 2, Tapicerskiej 4 i ul. Sabały 44 i 46. Projekt przewiduje nową aranżację podwórek przy założeniu zmniejszenia powierzchni nieprzepuszczalnych (asfaltowych) i jednoczesnym zwiększeniu powierzchni przepuszczalnej. Dotychczasowa zabetonowana powierzchnia ogranicza jej efektywne wykorzystanie do celów rekreacyjnych dla mieszkańców budynków i nie sprzyja rozwojowi fauny i flory. Zmniejsza retencję wody do gleby, powodując nadmierne nagrzewanie się i potęguje efekt miejskiej wyspy ciepła. Celem przedsięwzięcia jest stworzenie terenu, który będzie przyjazny środowisku, okolicznym mieszkańcom oraz poprawi ogólną estetykę nieruchomości.

Projekt zagospodarowania terenu przy ul. Tapicerska 2 i 4 oraz Sabatki 44 i 46



V. BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Dane dotyczące budżetu jednostki przedstawiono w tabeli nr 23.

Tabela nr 23. Budżet jednostki	
Pozycje dochodów i wydatków	Stan na 31 grudnia 2024 roku
1. Dochody ogółem (zg. z RB-27)	13 373 395,58
a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	5 699 664,80
b. dochody z mediów za lokale mieszkalne	4 697 409,12
c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	1 244 642,63
d. dochody z mediów za lokale użytkowe	188 557,99
e. pozostałe dochody	1 543 121,04
2. Wydatki ogółem (zg. z RB-28)	27 207 917,03
a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	4 194 737,26
b. koszt bieżącej eksploatacji	13 296 360,80

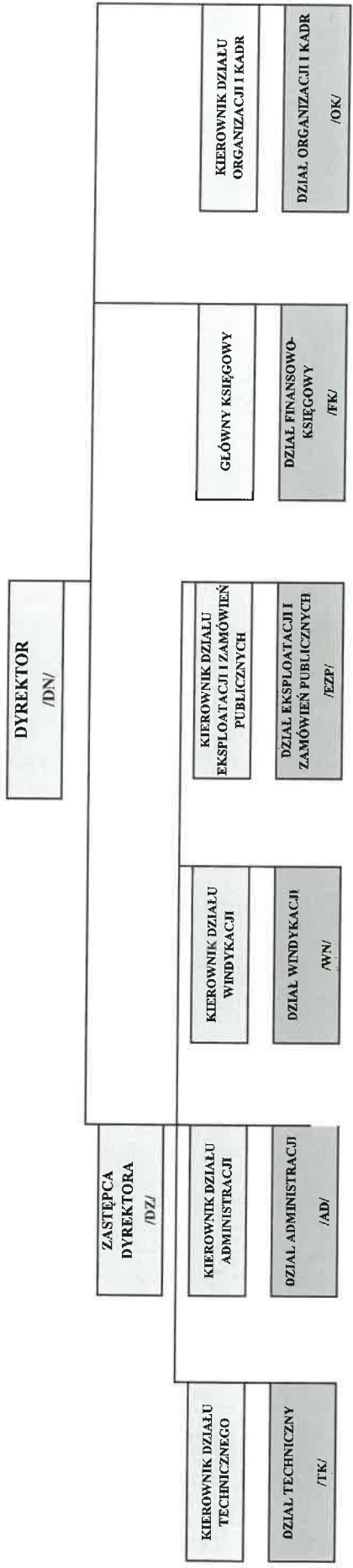
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	4 771 417,06
c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 240 233,49
d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	8 406 475,48
w tym:	
- wydatki na remonty pustostanów	1 720 177,47
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	129 428,48
e. pozostałe wydatki (inne niż dział 700) „Gospodarowanie parkingami i węzłami komunikacyjnymi”	70 110,00
w tym:	0,00
- zakup usług pozostałych	70 110,00

VI. PODSUMOWANIE

Szczególną uwagę w działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy w zakresie administrowania powierzonymi nieruchomościami należy zwrócić na realizację w 2024 roku poniższych zadań:

1. pozyskanie tytułów prawnych do posiadania 5 nieruchomości niestanowiących własności m.st. Warszawy: ul. J. I. Kraszewskiego, ul. Tumskiej, ul. Rybnickiej, ul. Cyprysowej oraz ul. Czardasza;
2. wyremontowanie powierzchni 3 700,11 m² ciągów pieszych i pieszo-jezdných w obrębie osiedla przy ul. 1 Sierpnia. Łączny koszt robót wyniósł 1 393 639,07 zł.;
3. wykonanie remontów w budynkach na łączną kwotę 3 374 887,14 zł.;
4. realizowanie trzech zadań inwestycyjnych w budynkach przy ul. Sabały 23, ul. Cyprysowej 25, ul. Globusowej 26, na które wydatkowano łącznie kwotę 1 257 625,83 zł.;
5. pozyskanie środków:
 - a. 639 805,00 zł., z Biura Ochrony Środowiska, na dofinansowanie zadania pod nazwą „Rozbetonowanie powierzchni nieprzepuszczalnej i zamienienie jej na biologicznie czynną w celu poprawy mikroklimatu, jakości powietrza i życia mieszkańców przy ul. 1 Sierpnia 26, 28 i 30” na realizację inwestycji w 2025 roku;
 - b. 1 125 707,00 zł., w tym 370 579,00 zł grantu MZG z Krajowego Planu Odbudowy na termomodernizację budynków przy ul. Sabały 23 i Globusowej 26;
 - c. 48 977,18 zł., z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach „Programu wyrównywania różnic między regionami III” w obszarze B – likwidacja barier w urzędach, placówkach edukacyjnych lub środowiskowych domach samopomocy w zakresie umożliwienie osobom niepełnosprawnym poruszania się i komunikowania na budowę pochylni wraz z modernizacją wejścia i dojścia do budynku użyteczności publicznej przy ul. Bolesława Chrobrego 7;
 - d. 1 118 060,11 zł., z Banku Gospodarstwa Krajowego na remonty 46 pustostanów lokali mieszkalnych;
6. prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych utrzymujących spadek łącznego zadłużenia na koniec roku.

SCHEMAT ORGANIZACYJNY Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy



ogólna liczba etatów:	50,0
-----------------------	------

DYREKTOR
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy
Aneta Piszowska

