

Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy za 2025 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 2025 roku faktyczne zatrudnienie wynosiło 42 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. 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, ul. Władysława Żeleńskiego 4.

1.3. Schemat organizacyjny

Schemat organizacyjny, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 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 2024 roku	wg stanu na 31 grudnia 2025 roku
Ogółem (a+b)	41	42
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	41	42
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokali	41	42
inspektorzy nadzoru	0	0
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:	0	0
dozorcy	0	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 2025 średnioroczne zatrudnienie kształtowało się na poziomie 40,35 etatu na stanowiskach nierobotniczych. W wyniku naturalnej fluktuacji kadr w 2025 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 i Działu Finansowo – Księgowego.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną na dzień 31 grudnia 2025 roku w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy było łącznie 8 wakatów.

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

W roku 2025 z żadnym pracownikiem Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy nie rozwiązano umowy o pracę w związku z przejściem na emeryturę.

2.2.3. Rozwiązywanie umów o pracę

W roku 2025 w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy zostało rozwiązanych 12 umów o pracę:

- z 2 pracownikami na kierowniczym stanowisku urzędniczym,
- z 9 pracownikami na stanowiskach urzędniczych,
- z 1 pracownikiem na stanowisku nieurzędniczym.

2.2.4. W 2025 r. jeden pracownik zatrudniony na stanowisku kierowniczym oraz jeden pracownik na stanowisku urzędniczym zostali przeniesieni do pracy w innej jednostce, w trybie art. 22 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1135)

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

2.3.1. Podnoszenie kwalifikacji w formie szkoleń oraz kursów

2.3.1.1. Szkolenia, konferencje i seminaria poza siedzibą Zakładu

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy realizuje działania w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych pracowników kierując ich na specjalistyczne szkolenia, mające na celu rozwój wiedzy merytorycznej w zakresie wykonywanych zadań.

Nabyte kompetencje znajdują następnie odzwierciedlenie w codziennej pracy.

W 2025 roku pracownicy zostali objęci szkoleniami w następujących obszarach:

1. Szkolenia z zakresu obsługi klienta, komunikacji i promocji oraz kancelaryjno-archiwalne:
 - „Kurs kancelaryjno-archiwalny I stopnia” (1 osoba);
 - „Przygotowanie filmów promocyjnych i informacyjnych do mediów społecznościowych” (1 osoba);
 - „Obsługa Klienta w Administracji Publicznej – profesjonalne warsztaty i ćwiczenia radzenia sobie w kłopotliwych sytuacjach występujących w praktyce urzędniczej” (2 osoby).

1. Szkolenia finansowo-księgowe:
 - Szkolenia wdrożeniowe online z obsługi modułów wchodzących w skład Zintegrowanego Systemu Informatycznego Papyrus SQL – moduł Finanse i Księgowość oraz moduł Czysze – Media – Windykacja – wybrane zagadnienia (2 osoby);
 - „Akademia Budżetowa 2025 – Edycja 4” (1 osoba).
2. Szkolenia obejmujące prawo pracy, politykę kadrową i wynagrodzenia:
 - „Wewnętrzne regulacje w zakresie oceny okresowej pracowników samorządowych. Jak stworzyć efektywną procedurę oceny okresowej pracowników? Praktyczne kompendium wiedzy” (1 osoba);
 - „Kurs ABC prawa pracy - kompleksowy intensywny kurs online” (1 osoba);
 - „Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych w 2025 roku w praktyce. Zmiany w ustawie o ZFŚS oraz prawidłowe tworzenie funduszu. Zasady efektywnego gospodarowania ZFŚS w szczególności w sektorze finansów publicznych” (2 osoby);
 - „Nowe zasady naliczania stażu pracy w samorządach od stycznia 2026” (2 osoby);
 - „Jawność wynagrodzeń – nowe obowiązki pracodawców w związku z wejściem w życie zmiany Kodeksu pracy w zakresie równości i przejrzystości wynagrodzeń” (1 osoba).
3. Szkolenia z zakresu gospodarki terenami zieleni i zamówień publicznych:
 - „Diagnostyka i inspekcja drzew – metody, działania oraz warsztaty arborystyczne” (1 osoba);
 - „Zamówienia do 130 000 zł – praktyczne podejście, dobre praktyki i ryzyka w świetle nowego progu 170 000 zł” (1 osoba);
 - „Przełomowe zmiany w zamówieniach publicznych 2025 - praktyczny przewodnik dla zamawiających i wykonawców” (1 osoba).
4. Konferencja i seminarium z zakresu zagadnień technicznych:
 - „Warunki transformacji energetycznej wspólnot mieszkaniowych w Polsce” – konferencja (2 osoby);
 - „Instalacje elektryczne i automatyka budynków” – seminarium (1 osoba).
5. Szkolenie dotyczące windykacji należności:
 - „Windykacja w nieruchomościach lokalowych, przedawnienie roszczeń, prawo spadkowe. Praktyczne zastosowanie zmienionych przepisów” (1 osoba).
6. Szkolenie obowiązkowe z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy:
 - „Pierwsza pomoc w sytuacjach zagrożenia” (2 osoby).

2.3.1.2. Szkolenia w siedzibie Zakładu (wewnętrzne)

2.3.1.2.1. Bezpieczeństwo i higieny pracy

W 2025 roku w stacjonarnych, obowiązkowych szkoleniach z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyły łącznie 32 osoby, w tym:

- 28 pracowników,
- 1 praktykantka,
- 3 osoby wykonujące prace fizyczne w ramach Dzielnicowego Programu Odpracowania Zaległości Czyszących, realizowanego na podstawie Uchwały Nr LXVII/551/2025 Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 23 maja 2025 r.

Instruktaż stanowiskowy BHP z zakresu użytkowania rowerów i hulajnog elektrycznych odbyło 14 pracowników.

2.3.1.2.2. Ochrona danych osobowych

1. Szkolenia wstępne z zakresu bezpieczeństwa oraz ochrony danych osobowych, uwzględniające specyfikę działalności Zakładu, ukończyło 16 pracowników. Szkolenia zostały przeprowadzone przez Inspektora Ochrony Danych ZGN Włochy.
2. Szkolenie stacjonarne pn. „Prawidłowe zasady przetwarzania danych osobowych na podstawie wybranych procedur i zasad obowiązujących w Zakładzie Gospodarowania

Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy” ukończyło 35 pracowników. Szkolenie również zostało przeprowadzone przez Inspektora Ochrony Danych ZGN Włochy.

2.3.1.3. Szkolenia organizowane przez Urząd m.st. Warszawy

1. Pracownik Działu Organizacji i Kadr uczestniczył w webinarach oraz spotkaniach szkoleniowo informacyjnych mających na celu podnoszenie kwalifikacji w obszarze realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
2. Siedmiu pracowników Działu Finansowo-Księgowego brało udział w formie stacjonarnej oraz online w spotkaniach realizowanych w ramach czynności doradczych dotyczących rozliczeń podatku od towarów i usług, organizowanych przez Biuro Księgowości i Kontrasygnaty Urzędu m.st. Warszawy.
3. Siedmiu pracowników uczestniczyło w szkoleniu stacjonarnym dla pracowników Zakładów realizujących zadania Warszawskiego Programu Ubezpieczeniowego na lata 2025–2027, organizowanym przez Biuro Administracyjne Urzędu m.st. Warszawy, przy udziale konsorcjum brokerskiego Marsh Sp. z o.o. i Supra Brokers S.A. oraz UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

2.3.2. Podnoszenie kwalifikacji w formie studiów

W 2025 roku dofinansowanie do studiów w ramach podnoszenia kwalifikacji zawodowych otrzymali:

- jeden pracownik kontynuujący studia licencjackie na kierunku Administracja na Uczelni Łukaszewski w Warszawie;
- jeden pracownik, który ukończył studia podyplomowe na kierunku Zarządzanie Zasobami Ludzkimi w Organizacji w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie;
- jeden pracownik, który ukończył studia licencjackie na kierunku Administracja na Uniwersytecie Vizja (dawniej Akademia Ekonomiczno-Humanistyczna w Warszawie).

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. w administracji Zakładu znajdowały się **1983 lokale**, usytuowane w **192 budynkach**.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec 2025 roku wyniosła **92 485,90 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 2025 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	77	192
mieszkalne i użytkowe	102	0	74	176
budynki garażowe	10	3 ¹	3 ¹	16
Lokale (w szt.) w tym:	990	329	664	1983
mieszkalne	908	319	633	1860

Tabela nr 2. Liczba i powierzchnia zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki, stan na dzień 31 grudnia 2025 r.

Wyszczególnienie	Zasób w budynkach stanowiących własność m.st. Warszawy	Zasób we wspólnotach mieszkaniowych	Zasób pozostały	Ogółem
	1	2	3	(1+2+3)
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:	55 080,49	13 469,00	23 936,41	92 485,90
mieszkalne	36 165,63	13 106,14	21 882,89	71 154,66
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

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.

3.2. 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 (m²)	Stan na 31 grudnia 2025 r.
Powierzchnia łączna	891
w tym:	
Powierzchnia utwardzona	0
Powierzchnia terenów zieleni	891

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)	1	58,80

w tym:		
Zabudowane	1	58,80
Niezabudowane	0	0,00
2. Nieruchomości zabudowane - zwrot zarządu właścicielom	7	2338,98
3. Nieruchomości niezabudowane – zwrot zarządu właścicielom	0	0,00
4. Rozbiórki	0	0,00
5. Nieruchomości sprzedane	0	0,00
Razem 1-5	8	2397,78
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	70	2397,78
z tego lokale mieszkalne	70	2397,78
lokale użytkowe i garaże	0	0,00
5 b) lokale nie ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	1	
Lokal mieszkalny, usytuowany w szkole podstawowej przy ul. Malowniczej 31 przekazany na rzecz Poradni Psychologiczno -Pedagogicznej nr 22 *	1	51,69
6. Połączenia lokali	0	0,00
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobów	0	0,00
Ogółem zmniejszenie lokali 5a+ 5b + 6 + 7	71	2449,47
z tego lokale mieszkalne	71	2449,47
lokale użytkowe i garaże	0	0,00

*Na podstawie Uchwały Nr XCVI/767/2025 Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 29.10.2025 r. przekazano lokal mieszkalny nr 2, usytuowany w budynku szkoły podstawowej przy ul. Malowniczej 31 na rzecz Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej nr 22.

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	0	0
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	0	0
z tego lokale mieszkalne	0	0
lokale użytkowe i garaże	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 do XI, od XII – 27,36 zł/m ²	ul. Radzymińska 123
2	29	1133,01	13,95 zł/m ²	ul. Strzelecka 19
3	30	1332,23	14,95 zł./m ²	ul. Gen. Klemensa Stanisława Rudnickiego 1A

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.)	61	-
b) powierzchnia wyremontowanych pustostanów (m ²)	2 131,14	-
c) wydatki poniesione na remont pustostanów (zł)	3 040 374,90	-
2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12.2025 r., w tym:	53	-
a) w nowym budownictwie	30	-
b) po remoncie	10	-
c) do remontu	13	-
3. Liczba pustostanów na 31.12.2025 r. nienadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e) w tym:	350	-
a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	174	-
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	151	-
w tym całe budynki	-	23
c) lokale niesamodzielne	0	-
d) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego)	23	-
e) lokale substandardowe	2	-

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2025 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 2025 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy zawarł 100 umów najmu oraz 35 aneksów do umów w tym:

- 44 umów najmu lokalu mieszkalnego, w tym 26 nowych zasiedleń i 18 umów z regulacją tytułu prawnego do lokalu;
- 47 umów najmu socjalnego, w tym 27 nowych zasiedleń i 20 umów regulujących stosunek najmu;
- 8 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.

Lp.	Dzielnica Włochy		
1.	Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2025 r.		800
2.	Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2025 r.		0
3.	Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2025 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)		1122
4.	Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki		60
5.	Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat		19
6.	Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2025 r.	art.11 ust. 2 pkt 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	23
7.		art.11 ust. 3 pkt 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	7
8.		art.11 ust. 3 pkt 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	4
9.		inne nieprawidłowości (lokal nieodnowiony, nieuporządkowany, zaniedbany, samowolna zmiana układu pomieszczeń w lokalu)	38

10.	Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2025 r.	11
11.	Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2025 r.	8
12.	Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2025 r.	8
13.	Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2025 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 2025 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)	5
3.	art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu)	4
4.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	0
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	14
6.	0	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 31.12.2025 r. (suma poz. 1-6)		25

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 2025 roku		Zakończone umowy najmu	
liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia
0	0	0	0	0	0

W 2025 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
	-	-	-	-	-

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 2025 roku
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)	76
1a) Liczba lokali wynajętych	43
1b) Liczba pustostanów	33
1b) 1. Do wynajęcia ogółem, w tym	2
handlowo-usługowe	2
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	31
1c) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy	
Liczba przeprowadzonych konkursów	3
Liczba lokali wynajętych	2
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	67,85
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	21,00
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	48,83
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 krótkotrwały – liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	0
1f) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w I. u – konkursy profilowane	1
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	1
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	6
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	3

UP

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	al. Krakowska 248	Szyldy reklamowe na części elewacji budynku	17,49	17.01.2025 r. Kontynuacja umowy	8 054,87
2	ul. Sabały 36	Szyldy reklamowe na części elewacji budynku	1,30	12.04.2025 r. Kontynuacja umowy	987,30
RAZEM			18,79		9042,17

* Wykazany dochód roczny:

- w przypadku nowych umów od daty zawarcia umowy,

- w przypadku kontynuacji umów za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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. Techników 14	Grunt pod pomieszczenie gospodarcze	20,00	01.01.2025 r. Kontynuacja umowy	147,60 zł
2	ul. 1 Sierpnia 44	Grunt pod altanę śmietnikową	42,00	04.01.2025 r. Kontynuacja umowy	278,60 zł
3	ul. Tumaska 29	Grunt pod ogródek przydomowy	48,00	09.01.2025 r. Kontynuacja umowy	408,23 zł
4	ul. 1 Sierpnia 44A	Grunt pod altanę śmietnikową	42,00	13.01.2025 r. Kontynuacja umowy	316,20 zł
5	ul. Naukowa 6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	13.01.2025 r. Kontynuacja umowy	845,36 zł
6	ul. Astronautów 15	Grunt pod ogródek przydomowy	287,51	30.01.2025 r. Kontynuacja umowy	3 625,00 zł
7	ul. Tomnicka 4	Grunt pod ogródek przydomowy	54,31	24.04.2025 r. Kontynuacja umowy	322,51 zł
8	ul. Geologiczna 18	Grunt zabudowany z przeznaczeniem na prowadzenie działalności charytatywnej	633,00	03.06.2025 r. Kontynuacja umowy	18 034,32 zł
9	ul. Naukowa 6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	01.07.2025 r. Nowa umowa	451,74 zł

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
10	ul. Naukowa 6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	01.07.2025 r. Nowa umowa	121,00 zł
11	ul. Kleszczowa 22	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	01.07.2025 r. Nowa umowa	458,40 zł
12	ul. Rybnicka 28	Grunt pod ogródek przydomowy	33,00	28.07.2025 r. Nowa umowa	118,52 zł
13	ul. Szuberta 74	Grunt pod ogródek przydomowy	221,00	02.08.2025 r. Kontynuacja umowy	1 520,00 zł
14	ul. Rybnicka 46	Grunt pod ogródek przydomowy	43,68	02.08.2025 r. Kontynuacja umowy	417,80 zł
15	ul. Potrzebna 23	Grunt pod ogródek przydomowy	100,85	02.08.2025 r. Kontynuacja umowy	740,00 zł
16	ul. Zarankiewicza 4	Grunt pod miejsce parkingowe i teren zielony	210,00	04.08.2025 r. Nowa umowa	3 220,74 zł
17	ul. 1 Sierpnia 42A	Grunt pod altanę śmietnikową	42,00	19.08.2025 r. Kontynuacja umowy	248,64 zł
18	ul. 1 Sierpnia 26	Grunt z przeznaczeniem na tereny zielone	57,60	02.09.2025 r. Kontynuacja umowy	31,24 zł
19	al. Krakowska 22	Grunt pod pomieszczenie gospodarcze	27,97	22.09.2025 r. Kontynuacja umowy	215,80 zł
20	al. Krakowska 22	Grunt pod pomieszczenie gospodarcze	30,34	22.09.2025 r. Kontynuacja umowy	113,30 zł
21	ul. Wszemirowska 7	Grunt pod ogródek przydomowy	420,00	04.10.2025 r. Kontynuacja umowy	2 820,60 zł
22	ul. Szczęśna 14	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	22.10.2025 r. Nowa umowa	163,49 zł
23	ul. Szczęśna 14	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	22.10.2025 r. Nowa umowa	245,23 zł
24	ul. Szczęśna 14	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	22.10.2025 r. Nowa umowa	169,12 zł
25	ul. Szczęśna 14	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	22.10.2025 r. Nowa umowa	169,12 zł
26	ul. Szczęśna 14	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	22.10.2025 r. Nowa umowa	160,67 zł
27	ul. Centralana 24	Grunt pod miejsce parkingowe	13,20	22.10.2025 r. Nowa umowa	160,74 zł
28	ul. Dymna 25	Grunt pod miejsce parkingowe	11,25	22.10.2025 r. Nowa umowa	121,78 zł
29	ul. Dymna 25	Grunt pod miejsce parkingowe	11,25	22.10.2025 r. Nowa umowa	109,09 zł

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
30	ul. Dymna 25	Grunt pod miejsce parkingowe	11,25	22.10.2025 r. Nowa umowa	147,14 zł
31	ul. Centralna 24	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	68,22 zł
32	ul. Centralna 24	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	153,03 zł
33	ul. Centralna 24	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	160,67 zł
34	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	9,90	23.10.2025 r. Nowa umowa	0,00 zł
35	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	9,90	23.10.2025 r. Nowa umowa	129,48 zł
36	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	9,90	23.10.2025 r. Nowa umowa	129,48 zł
37	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	9,90	23.10.2025 r. Nowa umowa	133,94 zł
38	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	15,00	23.10.2025 r. Nowa umowa	304,48 zł
39	ul. Centralna 24	Grunt pod miejsce parkingowe	13,20	23.10.2025 r. Nowa umowa	169,67 zł
40	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	242,40 zł
41	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	158,28 zł
42	ul. Dymna 25	Grunt pod miejsce parkingowe	11,25	27.10.2025 r. Nowa umowa	147,14 zł
43	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	138,91 zł
44	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	138,91 zł
45	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	138,91 zł
46	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	23.10.2025 r. Nowa umowa	128,98 zł
47	ul. Centralna 24	Grunt pod miejsce parkingowe	13,20	23.10.2025 r. Nowa umowa	169,67 zł
48	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	15,00	23.10.2025 r. Nowa umowa	189,43 zł
49	ul. Poziomkowa 12	Grunt pod miejsce parkingowe	15,00	23.10.2025 r. Nowa umowa	55,82 zł
50	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	10,56	27.10.2025 r. Nowa umowa	142,88 zł
51	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	10,56	27.10.2025 r. Nowa umowa	140,00 zł
52	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	10,56	27.10.2025 r. Nowa umowa	135,73 zł
53	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	10,56	27.10.2025 r. Nowa umowa	137,00 zł

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
54	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	10,56	27.10.2025 r. Nowa umowa	135,79 zł
55	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	11,52	27.10.2025 r. Nowa umowa	150,67 zł
56	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	11,52	27.10.2025 r. Nowa umowa	142,87 zł
57	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	11,52	27.10.2025 r. Nowa umowa	300,40 zł
58	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	15,36	27.10.2025 r. Nowa umowa	169,72 zł
59	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	11,00	23.10.2025 r. Nowa umowa	90,00 zł
60	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	11,00	30.10.2025 r. Nowa umowa	119,07 zł
61	ul. Naukowa 39A	Grunt pod miejsce parkingowe	11,52	03.11.2025 r. Nowa umowa	143,00 zł
62	ul. Szczęsna 14	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	31.10.2025 r. Nowa umowa	157,84 zł
63	ul. Centralna 24	Grunt pod miejsce parkingowe	13,20	31.10.2025 r. Nowa umowa	215,00 zł
64	ul. Naukowa 4/6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	12.11.2025 r. Nowa umowa	130,00 zł
65	ul. Kleszczowa 22	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	13.11.2025 r. Nowa umowa	93,36 zł
66	ul. Naukowa 4/6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	13.11.2025 r. Nowa umowa	0,00 zł
67	ul. Naukowa 4/6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	13.11.2025 r. Nowa umowa	0,00 zł
68	ul. Bolesława Chrobrego 4	Grunt pod miejsce parkingowe	36,58	02.12.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	2 471,27 zł
69	al. Krakowska 215	Grunt pod kontenery magazynowe i część ogrodzenia pod banery reklamowe	427,00	01.12.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	4 517,86 zł
70	ul. Naukowa 39A	Grunt pod ogródek przydomowy	58,00	04.12.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	500,00 zł
71	ul. Gładka 9	Grunt pod altankę śmietnikową i tereny zielone	469,00	15.12.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	334,50 zł
72	ul. Czereśniowa 118	Grunt pod miejsce parkingowe	12,50	17.12.2025 r. Nowa umowa	0,00 zł
73	ul. Naukowa 6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	20.12.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	867,48 zł

Lp.	Dzierżawa nieruchomości gruntowych	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia w m ²	Data zawarcia umowy	Dochód roczny*
74	ul. Naukowa 6	Grunt pod miejsce parkingowe	11,50	30.12.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	935,00 zł
RAZEM			3 933,48 m²		50 688,84 zł

* Wykazany dochód roczny:

- w przypadku nowych umów od daty zawarcia umowy,

- w przypadku kontynuacji umów za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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	ul. Komitetu Obrony Robotników 42	Grunt pod miejsca parkingowe	25,00	23.01.2025 r. Nowa umowa	1 789,43 zł
2	al. Krakowska 248	Grunt pod taras, altanę śmietnikową i podjazd dla osób z niepełnosprawnością	159,08	19.01.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	16 070,56 zł
3	ul. Kleszczowa 2	Grunt z przeznaczeniem na działalność handlową i tereny zielone	99,00	24.03.2025 r. Nowa umowa	21 832,55 zł
4	ul. 1 Sierpnia 44A	Grunt pod szafkę teletechniczną	0,45	01.08.2025 r. Kontynuacja dzierżawy	223,44 zł
RAZEM			283,53		39 915,98 zł

* Wykazany dochód roczny:

- w przypadku nowych umów od daty zawarcia umowy,

- w przypadku kontynuacji umów za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

4.6. Windykacja należności

W roku sprawozdawczym Zakład realizował zadania związane z dochodzeniem należności z tytułu zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń tymczasowych, garaży, gruntów oraz urządzeń reklamowych, a także z odyskiwaniem lokali i innych obiektów. Działania te prowadzone były zgodnie z Zarządzeniem Nr 2331/2012 Prezydenta m.st. Warszawy oraz obowiązującą w Zakładzie Instrukcją postępowania windykacyjnego, wprowadzoną Zarządzeniem Nr 91/2019 Dyrektora Zakładu.

W ramach realizowanych zadań podejmowano czynności windykacyjne dotyczące zaległości powstałych z tytułu nieuiszczonych opłat czynszowych oraz innych należności za lokale mieszkalne, najem socjalny, pomieszczenia tymczasowe, lokale użytkowe, dzierżawy oraz reklamy. W wyniku skutecznie prowadzonych działań windykacyjnych w 2025 r. odnotowano spadek zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne o kwotę 2 140 696,36 zł, co w porównaniu z rokiem 2024 stanowi zmniejszenie o 11,70%. W przypadku lokali użytkowych zaległości uległy zmniejszeniu o 24 562,65 zł, tj. o 10,50% w stosunku do roku poprzedniego. W 2025 r. wzrosła również liczba kierowanych do dłużników wezwań do zapłaty – o 2,5% w porównaniu z rokiem 2024. W analizowanym okresie

zrealizowano czynności windykacyjne polegające na skierowaniu 55 wniosków egzekucyjnych, wysłaniu 1 232 wezwań do zapłaty oraz 48 ostatecznych wezwań.

Stan za okres 01.01.2025 - 31.12.2025		
	31.12.2024	31.12.2025
Ilość pozwów o zapłatę złożonych w sądzie	49	43
Kwota dochodzonych należności - ogółem	1 497 695,13 zł	1 039 327,57 zł
Ilość wniosków o egzekucję zasądzonych należności złożonych do komornika	13	55
Ilość wystosowanych wezwań do dłużników	1248	1280
Ilość wypowiedzeń umów najmu	17	14
Ilość wystosowanych wezwań do opróżnienia i opuszczenia lokalu	16	31

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 31.12.2025 roku	Liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	16 155 389,99	878
a. najem	124 117,74	276
b. odszkodowanie	4 041 781,70	168
c. lokale zdane	5 420 826,08	434
d. odsetki	6 568 664,47	n.d.
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	209 303,37	61
a. najem	8 882,13	15
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	28 115,29	3
c. lokale zdane	103 841,36	34
d. odsetki	68 464,59	n.d.
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	519 393,29	n.d.
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	7 377,99	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 31.12.2025 r. wynosiły 51 578,01 zł., w tym:

- 1) Należność główna 38 418,37 zł.
- 2) Odsetki 12 033,64 zł.
- 3) Koszty dochodzenia roszczeń 1 126,00 zł.

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

W przypadkach, w których działania windykacyjne na etapie przedsądowym nie przynosiły oczekiwanych rezultatów, sprawy kierowano na drogę postępowania sądowego w celu dochodzenia należności oraz uzyskania orzeczeń o eksmisji. Po uzyskaniu prawomocnych tytułów wykonawczych, w sytuacjach braku dobrowolnej spłaty zadłużenia lub nieopóżnienia i niezдания lokalu, sprawy przekazywano do postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komorników sądowych. W 2025 r. wniesiono 59 pozwów o eksmisję oraz 43 pozwy o zasądzenie należności. Postępowania prowadzone przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, zarówno w zakresie eksmisji, jak

i dochodzenia należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, cechowały się znacznym czasem trwania. Część postępowań o zapłatę była zawieszana w związku z zawieraniem z dłużnikami porozumień dotyczących ratalnej spłaty zadłużenia.

Na dzień 31 grudnia 2025 r., w toku pozostawały 162 postępowania o zapłatę, w tym 43 sprawy wniesione w okresie od stycznia do grudnia 2025 r. W analizowanym roku na drodze postępowania sądowego zakończono 55 spraw (łącznie z nadaniem klauzuli wykonalności), które następnie skierowano 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 2025 roku
Liczba zawartych umów o restrukturyzacji zadłużenia	185
Liczba umów, które wygasły narastająco od początku programu w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków umowy	79
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	59

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 2025 rok
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez dzielnicę/jednostkę	20
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	4
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	0
Liczba dokonanych umorzeń należności	2
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	3

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	5
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	4 462,75 zł.

Istotnym elementem wsparcia dla dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, umożliwiającym częściową spłatę zadłużenia z tytułu użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na terenie Dzielnicy Włochy jest „Dzielnicowy program odpracowywania zaległości czynszowych”, zaktualizowany Uchwałą Nr LXVII/551/2025 Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 23 maja 2025 r.

Program przewiduje możliwość regulowania zaległości w formie świadczeń niepieniężnych. Zakres wykonywanych prac jest zróżnicowany i dostosowany do warunków atmosferycznych, a także do wieku oraz stanu zdrowia osób przystępujących do programu. Świadczenia obejmują

w szczególności prace porządkowe oraz ogrodnicze wykonywane na terenach stanowiących własność m.st. Warszawy, zlokalizowanych na obszarze Dzielnicy Włochy.

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

W 2025 r. wpłynęło 99 wniosków o obniżkę czynszu, 82 wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie a 17 wniosków rozpatrzono negatywnie. Kwota przyznanych obniżek czynszu wyniosła 157 070,18 zł. W 2025 roku z obniżki czynszu korzystały 164 gospodarstwa domowe, a łączna kwota obniżek w 2025 roku wyniosła 263 917,04 zł.

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

W 30 budynkach mieszkalnych, w których zarząd częściami wspólnymi sprawują wspólnoty mieszkaniowe, 319 lokali mieszkalnych 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 2025 roku
1.	roboty ogólnobudowlane	x	x	3 904 130,22 zł
	wymiana dachu (poszycia dachowego, więźby dachowej)	4	3 275,50	609 490,84 zł
	wymiana dźwigu osobowego	x	x	x
	remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	2	1 261,10	473 151,20 zł
	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	24	x	124 236,77 zł
	docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	x
	termomodernizacja kompleksowa	2	1 025,11	2 002 009,31 zł
	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)	4	x	695 242,10 zł
2.	Roboty instalacyjne:	x	x	812 916,40 zł
	doposażenie w instalację kanalizacyjną	x	x	x
	doposażenie w instalację wodną	x	x	x
	doposażenie w instalację c.c.w. c.o. węzeł cieplny	x	x	x
	doposażenie w instalację c.c.w. c.o. kotłownie gazowe	x	x	x
	doposażenie w instalację c.c.w. c.o. z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	2	341,81	343 620,59 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,	x	x	469 295,81 zł

Lp.	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków/ lokali	łączna powierzchnia użytkowa budynków/ lokali	Koszt wykonania w 2025 roku
	wymiany_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	58		2 810 976,38 zł
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych)	x	x	6 767 246,84 zł
	w tym:			
	remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) – wymiana elementów zużytych, m. in. podłóg, okien, drzwi	1	186,71	42 519,18 zł
	remont lokali mieszkalnych (pustostanów) – remonty kompleksowe	61	2131,14	3 040 374,90 zł
	remonty lokali użytkowych	9	x	3 684 352,76 zł
8.	Rewitalizacja terenów zewnętrznych Miasta (m. in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe)	x	x	4 052 980,23 zł
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	x	x	1 701 028,39 zł
			RAZEM	20 049 278,46 zł

4.11.2. Remonty terenów zewnętrznych

W 2025 r. wykonano remonty terenów zewnętrznych nieruchomości położonych przy ul. Sabały 53A i ul. Sabały 53B, ul. Flagowej 14, ul. Bolesława Chrobrego 5 i 7, ul. Konewki 1, ul. Sabały 45, ul. Sabały 23, ul. Globusowej 26, , ul. Naukowej 39A, ul. Poziomkowej 12, ul. Szczęsnej 14, ul. Dymnej 25, ul. Czereśniowej 118, oraz ul. Centralnej 24.

łączny koszt robót wyniósł **1 524 843,37 zł brutto**.

1. ul. Sabały 53A i 53B - Remont ogrodzenia i terenów zewnętrznych wokół budynków wraz z robotami dodatkowymi.

Zakres prac obejmował wykonanie chodników, wjazdów oraz opaski wokół budynku z płyt betonowych i kostki brukowej, a także nawierzchni z płyt ażurowych YOMB. Zrealizowano remont wiaty śmietnikowej o konstrukcji stalowej z paneli ażurowych oraz wykonano schody żelbetowe wraz z podjazdami dla osób z niepełnosprawnościami. Wykonano również ogrodzenie z paneli systemowych wraz z furtkami.



2. ul. Flagowa 14 - Remont terenu zewnętrznego.

Zakres robót obejmował remont wiaty śmieтниковej, naprawę nawierzchni z kostki brukowej z uzupełnieniem spoin. Dodatkowo przeprowadzono prace konserwacyjne ogrodzenia, polegające na usunięciu warstwy rdzy oraz oczyszczeniu i odfuszczeniu konstrukcji kratowych

3. ul. Bolesława Chrobrego 5 i 7 zagospodarowanie terenu.

W ramach zadania wykonano m.in. nowe nawierzchnie piesze z kostki betonowej oraz nawierzchnie jezdne z ekokraty.

4. ul. Konewki 1 - Remont terenu wokół budynku.

Wykonano nowe podesty oraz schody wejściowe do budynku z kostki brukowej wielowymiarowej, bezfazowej, o grubości zapewniającej trwałość i stabilność użytkową. Podesty i schody zostały wykończone betonowymi obrzeżami, a w przypadku podestów zastosowano dodatkowo palisady betonowe, które zapewniają odpowiednie zamknięcie konstrukcji i estetyczne wykończenie ciągów pieszych.

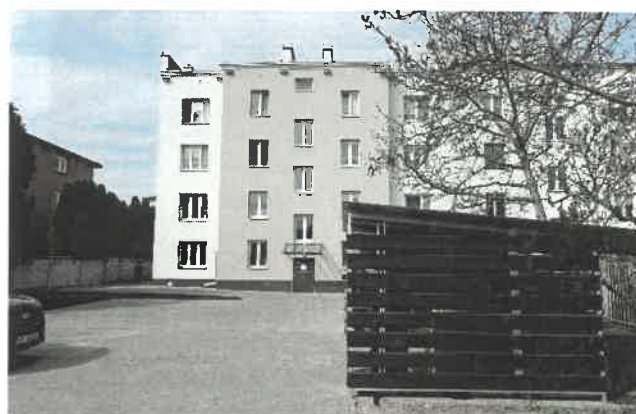
5. ul. Sabały 45 - Remont terenu z wymianą ogrodzenia, bramy i furtki oraz remontem wiaty śmietnikowej.

Zakres robót obejmował wykonanie nowego chodnika od furtki do budynku oraz wymianę ogrodzenia na panelowe wraz z bramą i furtką. Ponadto zrealizowano remont wiaty śmietnikowej



6. ul. Sabały 23 - Zagospodarowanie terenu zewnętrznego.

Zakres robót obejmował rozbiórkę istniejącego garażu blaszanego oraz wykonanie nowej nawierzchni z kostki betonowej pod altaną śmietnikową, podjazd i nowo wydzielone miejsca parkingowe wraz z wykonaniem podbudowy i opaski wokół budynku. Na nowo wykonanej utwardzonej nawierzchni zamontowano systemową altanę. Pozostała część działki została pokryta ekokratą wraz z zasiewem traw oraz przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną, również wysianą trawą. Ponadto zamontowano nową bramę wjazdową oraz furtkę. Wykonano również nowe schody zewnętrzne do lokalu usługowego.



7. ul. Globusowa 26 - Zagospodarowanie terenu zewnętrznego

Remont podwórza obejmował wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej granitowej. Przy tylnym wejściu przedłużono schody oraz wykonano pochylnię dla osób z niepełnosprawnościami wraz z montażem pochwytów przy schodach i pochylni. Istniejącą altanę śmietnikową zastąpiono nową, większą, ażurową. W ramach zagospodarowania przestrzeni podwórza ustawiono dwie ławki parkowe oraz zamontowano trzy stojaki na rowery typu U. Dodatkowo zaaranżowano zieleni na obwodzie dziedzińca i przy wejściu tylnym.

WP

8. Bramy wjazdowe przy ul. Dymnej 25, ul. Poziomkowej 12, ul. Szczęsnej 14, ul. Centralnej 24 ul. Czereśniowej 118, ul. Naukowej 39A.

Na posesji przy ul. Dymnej 25 wymieniono bramę wjazdową na bramę przesuwaną zautomatyzowaną, natomiast bramy wjazdowe na posesjach przy ul. Poziomkowej 12, ul. Szczęsnej 14, ul. Czereśniowej 118, ul. Naukowej 39A oraz ul. Centralnej 24 doposażono w automatykę.

4.11.3. Remonty w budynkach

1. Wymiana drzwi wejściowych w 13 budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Wymieniono drzwi wejściowe do 13 budynków mieszkalnych. Pracami objęto budynki przy ul. Sycowskiej 38, ul. Tapicerskiej 4, ul. Kleszczowej 2, ul. Przedniej 6, ul. Latarnika 9, ul. Noteckiej 3, ul. Tumskiej 29, ul. Urszuli 29, ul. Wszemirowskiej 14, ul. Bolesława Chrobrego 7, ul. Mikołajskiej 57, ul. Promienistej 10, ul. Techników 22. Zakres prac obejmował wymianę 13 par drzwi wejściowych.

Łączny koszt prac wyniósł 91 709,28 zł brutto.



2. Remont budynku wielorodzinnego przy ul. Konewki 1

W 2025 r. opracowano projekt budowlano-wykonawczy remontu budynku przy ul. Konewki 1 oraz przystąpiono do realizacji robót budowlanych. Zakres prac obejmował remont pokrycia dachowego wraz z impregnacją więźby dachowej, remont elewacji budynku wraz z zadaszeniem wejścia oraz balkonami, a także remont klatki schodowej wraz z wymianą oświetlenia ogólnego. Ponadto wykonano montaż zestawu wideofonowego oraz przeprowadzono remont i wymianę obudów tablic rozdzielczych i licznikowych na korytarzu oraz klatce schodowej.

Łączny koszt prac wyniósł 419 231,89 zł brutto.



3. **Remont dachu i schodów zewnętrznych, wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej i teletechnicznej w budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 5.** W 2025 r. opracowano dokumentację techniczną projektową oraz kosztorysową dotyczącą wykonania instalacji elektrycznej i teletechnicznej w budynku mieszkalnym przy ul. Bolesława Chrobrego 5. W kolejnym etapie prac remontowych przystąpiono do realizacji robót budowlanych, w ramach których wykonano izolację ścian fundamentowych oraz przeprowadzono wymianę i modernizację instalacji elektrycznej i teletechnicznej. Zrealizowano również prace związane z remontem dachu oraz schodów wejściowych do budynku. **Łączny koszt prac wyniósł 415 021,93 zł brutto.**

4. Remont częściowy dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krańcowej 53

Remont częściowy dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krańcowej 53 w Warszawie obejmował wykonanie robót rozbiórkowych istniejących warstw dachu, w tym usunięcie izolacji przeciwwodnej i termicznej, warstw ochronnych oraz podkładu cementowego. Następnie wykonano prace naprawcze i odtworzeniowe. Zakres robót obejmował również wykonanie nowego pokrycia z papy termozgrzewalnej, montaż kominków wentylujących oraz montaż rur spustowych.

Łączny koszt prac wyniósł 232 366,36 zł brutto.

5. Remont dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Ryżowej 15 wraz z robotami towarzyszącymi.

Remont dachu budynku przy ul. Ryżowej 15 obejmował prace przygotowawcze i konstrukcyjne, w tym mechaniczne oczyszczenie i osuszenie połaci dachowej, wymianę deskowania oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i przeciwwodnej. W ramach robót wykonano nowe pokrycie dachu dachówką ceramiczną wraz z uszczelnieniem oraz systemowych łąw kominiarskich. Zakres prac obejmował również wykonanie obróbek blacharskich, montaż systemu odwodnienia dachu (rynny, rury spustowe, zbiorniczki) oraz prace wykończeniowe kominów, polegające na gruntowaniu, wykonaniu tynków i ich dwukrotnym malowaniu.

Łączny koszt remontu budynku wyniósł 171 493,41 zł brutto.

6. Remont budynku przy ul. Flagowej 14.

W ramach remontu budynku przy ul. Flagowej 14 wykonano częściowy remont dachu, balkonów, izolacji fundamentów oraz elewacji. Prace dachowe obejmowały roboty rozbiórkowe, oczyszczenie i wykonanie nowego dwuwarstwowego pokrycia z papy termozgrzewalnej, montaż wpustów dachowych, kominków wentylacyjnych oraz obróbek blacharskich, a także renowację i malowanie kominów. Przeprowadzono kompleksowy remont balkonów, w tym odtworzenie warstw izolacyjnych, wykonanie nowych posadzek z płytek gresowych, szklenie balustrad oraz malowanie płyt balkonowych od spodu. Wykonano izolację pionową ścian fundamentowych i garażowych wraz z odtworzeniem opaski oraz naprawą tynków wewnętrznych w garażu. Zakres robót uzupełniło przygotowanie i dwukrotne malowanie elewacji zewnętrznej budynku.

Koszt prac wyniósł 364 373,89 zł brutto.



7. Wykonanie izolacji murów fundamentowych zewnętrznych oraz iniekcji ścian wewnętrznych piwnicy w budynku przy ul. Potrzebnej 10.

W ramach zadania wykonano izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych budynku obejmującą rozbiorke istniejących nawierzchni i obrzeży, wykonanie wykopów, oczyszczenie ścian, tynki cementowe oraz wielowarstwową izolację przeciwwodną z mas bitumicznych i szlamów uszczelniających. Ułożono płyty styropianowe, folię kubelkową i drenaż opaskowy, a po zakończeniu prac odtworzono opaski, chodniki i nawierzchnie. Dodatkowo wykonano iniekcję ciśnieniową ścian fundamentowych i wewnętrznych piwnicy w celu zabezpieczenia murów przed wilgocią.

Łączny koszt prac wyniósł 393 280,50 zł brutto.

8. Doposażenie budynku przy ul. Sabały 23 w instalację fotowoltaiczną.

W ramach dotacji celowej doposażono w instalację fotowoltaiczną budynek przy ul. Sabały 23, na którym równolegle prowadzono prace termomodernizacyjne. Montaż instalacji fotowoltaicznej był ostatnim etapem przygotowania budynku do zwiększenia jego efektywności energetycznej i obniżenia kosztów eksploatacyjnych. Moc zainstalowanej instalacji wynosi 3,535 kW. System fotowoltaiczny został zaprojektowany tak, aby zasilać części wspólne budynku, urządzenia techniczne oraz oświetlenie terenu zewnętrznego.

Łączny koszt prac wyniósł 31 980,00 zł.

9. Remont pustych lokali mieszkalnych – zapewnienie kolejnym 61 rodzinom podstawowych potrzeb mieszkaniowych

Wykonano remonty 61 pustych lokali mieszkalnych, przywracając możliwość ich prawidłowego i bezpiecznego użytkowania. Łączna powierzchnia wyremontowanych lokali wyniosła 2131,14 m² a całkowity koszt wykonanych prac remontowych wyniósł **3 040 374,90 zł**. Podczas remontów lokale zostały wyposażone w łazienki, a także w zależności od ich powierzchni w etażowe centralne ogrzewanie wraz z instalacją ciepłej wody użytkowej. Szczególną uwagę położono na wybór rozwiązań grzewczych, które zapewnią ekonomiczne i efektywne użytkowanie w przyszłości, co pozwoli obniżyć koszty eksploatacyjne ponoszone przez mieszkańców. Prace remontowe obejmowały również odświeżenie ścian i sufitów, wymianę podłóg oraz modernizację instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej tam, gdzie było to niezbędne. Dzięki temu lokale są teraz w pełni przystosowane do zamieszkania, zapewniając rodzinom odpowiednie warunki higieniczne, bezpieczeństwo oraz komfort życia.

Pustostan przed remontem



Pustostan po remoncie



Pustostan przed remontem



Pustostan po remoncie



4.11.4. Remonty w budynku wielofunkcyjnym przy ul. 1 Sierpnia 36a

W 2025 r. w budynku wielofunkcyjnym przy ul. 1 Sierpnia 36A w Warszawie wykonano kompleksowe roboty budowlane obejmujące remont dachu, wejścia wraz z przystosowaniem dla osób z niepełnosprawnościami oraz remont instalacji wentylacyjnej, wodociągowej przeciwpożarowej i systemu sygnalizacji pożarowej, o łącznej wartości **2 323 314,12 zł brutto**.

1. Remont dachu wraz z robotami towarzyszącymi

Wykonano remont dachu oraz tarasów w budynku wielofunkcyjnym przy ul. 1 Sierpnia 36A wraz z robotami towarzyszącymi. Zakres prac obejmował demontaż zużytego pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, elementów deskowania oraz istniejących warstw tarasowych, a następnie wykonanie nowego deskowania i pokrycia dachu z blachy ocynkowanej wraz z montażem wpustów dachowych i obróbek blacharskich. Przeprowadzono naprawy i uszczelnienia miejsc uszkodzonych pokrycia. W ramach remontu tarasów wykonano reprofilację i zabezpieczenie konstrukcji betonowych, nowe warstwy izolacyjne, termiczne i przeciwwodne, warstwę wzmacniającą z geowłókniny oraz nawierzchnię żwirową. Roboty uzupełniające obejmowały uszczelnienia przejść instalacyjnych, elementów instalacji gazowej i kanalizacyjnej, wykonanie nowego odwodnienia liniowego przy wjeździe do garażu.

Koszt prac wyniósł 179 577,85 zł brutto.

2. Remont wejścia do budynku użyteczności publicznej wraz z przystosowaniem dla osób z niepełnosprawnościami

W 2025 r. przystąpiono do modernizacji głównego wejścia do budynku oraz pochylni dla osób z niepełnosprawnościami w zakresie dostosowania do Standardów Dostępności dla m.st. Warszawy. Zmodernizowano zewnętrzne schody wejściowe, likwidując ich dotychczasowy wachlarzowy układ i wykonując nową geometrię zaprojektowaną jako prostą, co eliminuje bariery architektoniczne i poprawia bezpieczeństwo użytkowników. Strefę wejściową wykończono nawierzchnią z antypoślizgowych płyt granitowych, a w strefie wejścia zastosowano fakturowe pasy ostrzegawcze oraz ścieżki prowadzące dla osób niedowidzących. Wymieniono istniejące witryny i drzwi zewnętrzne z zachowaniem dotychczasowego obrysu bez ingerencji w formę architektoniczną budynku. W witrynach zamontowano automatyczne liniowe drzwi przesuwne oraz wykonano dodatkowe rozwieralne drzwi ewakuacyjne w wewnętrznej witrynie. Przebudowano istniejącą pochylnię dla osób z niepełnosprawnościami poprzez jej poszerzenie w strefie łuku oraz wykonano spocznik zapewniający właściwe pole manewrowe. Przebudowano balustrady ze stali nierdzewnej, dostosowując wysokość i rozstaw pochwytów do obowiązujących

norm. Powierzchnię pochylni wykończono antypoślizgowym, mrozoodpornym gresem strukturalnym.

Koszt prac wyniósł 639 446,27 zł brutto.



3. Remont instalacji wentylacyjnej, wodociągowej ppoż. i systemu sygnalizacji pożarowej

Wykonano roboty budowlane polegające na remoncie instalacji wentylacji mechanicznej w budynku obejmujące wymianę istniejących central wentylacyjnych oraz doposażenie systemów w sekcje chłodnic freonowych. Zrealizowano montaż nowego systemu sygnalizacji pożarowej zapewniającego ochronę całkowitą budynku, w tym instalację centrali SSP, czujek punktowych i czujek zasysających (w szybie windy i szachcie elektrycznym), ręcznych ostrzegaczy pożarowych (ROP) oraz sygnalizatorów akustyczno-optycznych. Ponadto wykonano montaż zaworu pierwszeństwa instalacji ppoż., który zapewnia pierwszeństwo zasilania instalacji przeciwpożarowej, poprzez odcięcie wody bytowej, a to gwarantuje odpowiednie ciśnienie i wydajność wody dla hydrantów w przypadku pożaru. Takie rozwiązanie jest zgodne z aktualnymi wymaganiami przepisów PPOŻ.

Łączny koszt prac wyniósł 1 504 290,00 zł brutto.

4.11.5. 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 01.01.2025r.						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 31.12.2025 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.

4.11.6. Doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej

1. W budynku przy ul. Plastycznej 31 zakończono roboty budowlane związane z termomodernizacją budynku, obejmujące doposażenie w instalację gazową wraz z etażową instalacją centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, zasilaną z pieców dwufunkcyjnych, a także modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej. Doposażeniem objęto 6 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 240,92 m². Zadanie będzie kontynuowane w 2026 r.
Koszt prac w 2025 roku wyniósł 274 420,27 zł.
2. Wykonano instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w lokalach nr 4, 6 i 8, o łącznej powierzchni 100,89 m², w budynku przy ul. Borsuczej 15 w Warszawie. Prace obejmowały montaż kotłów gazowych dwufunkcyjnych, grzejników stalowych panelowych wraz z niezbędną armaturą, przyłączami wody i gazu oraz systemem odprowadzania spalin i doprowadzenia powietrza. Obecnie wszystkie lokale w budynku posiadają gazową instalację c.o. i c.c.w.
Łączny koszt prac wyniósł 61 330,32 zł brutto.

4.11.7. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa

1. W 2025 r. zakończono roboty budowlane związane z termomodernizacją budynku przy ul. Sabaty 23, rozpoczęte w latach poprzednich. W ramach prac wykonano docieplenie stropodachu, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont dachu, ścian piwnicznych i zewnętrznych, kominów, schodów zewnętrznych oraz klatki schodowej. Zadaniem objętych zostało 18 lokali mieszkalnych oraz 1 użytkowy o łącznej powierzchni użytkowej 548,50 m².
W 2025 r. wydatkowano kwotę 994 403,41 zł brutto.



LP

2. W roku 2025 kontynuowano roboty budowlane związane z termomodernizacją budynku przy ul. Globusowej 26, rozpoczęte w latach poprzednich. W ramach prac wykonano docieplenie stropodachu i sufitu w piwnicy, wzmocnienie więźby dachowej, remont dachu, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont ścian zewnętrznych oraz klatki schodowej. Zadaniem objętych zostało 10 lokali mieszkalnych o łączenie powierzchni użytkowej 476,61 m².
W 2025 r. wydatkowano kwotę 1 007 605,90 zł.



4.11.8 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.	-----	-----

4.11.9 Windy – budowa, doposażenie

W ramach pierwszego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, „Doposażenie w windy budynki mieszkalne - C/WŁO/II/P3/21”, w 2025 r. opracowano dokumentację projektową i kosztorysową na budowy szybów windowych wraz z windami dla osób z niepełnosprawnościami w nieruchomościach położonych przy ul. Naukowej 4 i 6, Krańcowej 53 oraz Nike 34/36. W kolejnych latach planowana jest kontynuacja realizacji zadania i przystąpienie do robót budowlanych.
Łączny koszt prac w 2025 r. wyniósł 351 780,00 zł.

4.11.10 Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

1. Na początku 2025 r. zakończono 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. Kontynuując zadanie oraz w ramach dostępnych środków finansowych przystąpiono do robót budowlanych obejmujących modernizację instalacji wewnętrznych w zakresie elektryki i teletechniki wraz z przebudową serwerowni oraz instalacji sanitarnych centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i wodno-kanalizacyjnej.
Łączny koszt prac w 2025 r. wyniósł 1 310 025,34 zł.
2. W ramach zadania inwestycyjnego nr C/WŁO/II/P3/18 pn. „Modernizacji budynku przy ul. Plastycznej 31” wykonano również nową instalację elektryczną w częściach wspólnych budynku.
Łączny koszt prac wyniósł 125 579,73 zł.
3. Zadanie nr C/WŁO/II/P3/19 pn. „Modernizacja budynków mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji w Dzielnicy Włochy” rozszerzono o nieruchomość przy ul. J. I. Kraszewskiego 9 oraz wykonano koncepcję rozbudowy oraz nadbudowy istniejącego budynku wielorodzinnego wraz z przygotowaniem wniosku o wydanie warunków zabudowy. W ramach działań przygotowawczych do realizacji zadania opracowano dokumentację projektową i kosztorysową rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nike 24. Zadanie będzie kontynuowane w kolejnych latach.
Koszt opracowanej dokumentacji wyniósł w 2025 r. 408 000,00 zł.
4. W ramach zadania nr C/WŁO/II/P3/20 pn. „Modernizacja budynków położonych w dzielnicy Włochy” w ramach pierwszego opracowano:
 - dokumentację projektową i kosztorysową remontu budynku przy ul. Potrzebnej 12 wraz z zaprojektowaniem zmiany przeznaczenia nieużytkowanego strychu na lokale mieszkalne,
 - dokumentację projektową i kosztorysową remontu budynku przy ul. Przyłęckiej 23 wraz z zaprojektowaniem zmiany przeznaczenia nieużytkowanego strychu na lokale mieszkalne,
 - projekt budowlany – wykonawczy na wykonanie remontu budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 7,

- koncepcję rozbudowy oraz nadbudowy istniejącego budynku wielorodzinnego przy ul. Latarnika 9 wraz z przygotowaniem wniosku o wydanie warunków zabudowy. Zadanie będzie kontynuowane w kolejnych latach po zapewnieniu finansowania. Łączny koszt opracowania dokumentacji wyniósł 523 680,72 zł.

4.11. Decyzje organu nadzoru budowlanego wydane w 2025 roku (m.in. dot. wyłączenia z użytkowania)

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nie wydał decyzji w roku 2025.

4.12. 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 2025 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	1 124 951,66	0	0	0
Zamówienie w trybie podstawowym	47	15 877 269,49	22	3 403 734,26	1	169 768,35	10
Zamówienie z wolnej ręki	1	115 500,00	1	256 700,00	0	0	0
Zamówienie o wartości poniżej 130 000 zł do których nie stosuje się ustawy PZP na podstawie art. 2 ust 1 pkt 1	6	294 662,34	128	1 876 629,50	50	299 157,88	17
Postępowania wyłączone ze stosowania przepisów ustawy PZP na podstawie art.11 ust. 1 pkt 2 lit. a i b	0	0	2	778 110,00	0	0	0
Razem	54	16 287 431,83	154	7 440 125,42	51	468 926,23	27

4.13. Przeprowadzone w 2025 roku kontrole w jednostce

4.13.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

4.13.1.1 Kontrole wewnętrzne:

1. W okresie sprawozdawczym została przeprowadzona kontrola posiadania dokumentów dotyczących pozbywania się z terenu nieruchomości przy ul. Ruchliwej 25 nieczystości płynnych. Nie stwierdzono nieprawidłowości. Nieruchomość na skutek wyłączenia z eksploatacji została wysiedlona i na dzień przeprowadzenia, kontroli pozostała niezamieszkała.
2. W III kwartale 2025 roku została przeprowadzona kontrola zlecona przez Burmistrza Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy dotycząca „Planowania zamawiania i realizacji zamówień

publicznych w I połowie 2025 roku”. Kontrola przebiegła prawidłowo, w trakcie trwania kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

4.13.1.2. Kontrole zewnętrzne:

1. W lipcu 2025 r. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna przeprowadziła czynności kontrolne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sabały 46. Zakresem czynności było sprawdzenie higieny komunalnej. W trakcie trwania kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.
2. W październiku 2025 na zlecenie Dyrektora Okręgowego Urzędu Miar w Warszawie została przeprowadzona kontrola 10 ciepłomierzy w budynku mieszkalnym przy ul. Poziomkowej 12 w Warszawie w zakresie:
 - a. przestrzegania obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych, wykonywania pomiarów i wyrażania wartości wielkości fizycznych,
 - b. sprawdzenie spełniania wymagań przez przyrządy pomiarowe podlegające prawnej kontroli metrologicznej wprowadzone do obrotu lub użytkowania, stosowane albo przechowywane w stanie gotowości do użycia,
 - c. sprawdzenie posiadania przez podmioty wprowadzające przyrządy pomiarowe do obrotu lub użytkowania oraz przez użytkowników przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej ważnych dowodów tej kontroli,
 - d. przestrzegania spełnienia warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej.

Podczas kontroli formalnemu sprawdzeniu poddano 10 sztuk ciepłomierzy zamontowanych w części wspólnej dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Poziomkowej 12. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

4.13.2. Zadania audytowe

W okresie sprawozdawczym w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy było prowadzone zadanie audytowe „Sprawozdanie z zadania audytowego przeprowadzonego metodą analityczną – **Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa przetwarzania danych w jednostkach m.st. Warszawy**”. Zostały wydane zalecenia wymagające wykonania do dnia 31.07.2026r. Wytyczne są w trakcie realizacji.

4.13.3. Badania

W 2025 roku nie prowadzono badań.

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

4.14.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

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

4.14.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne

4.15.2.1. Budżet Obywatelski

W 2025 roku nie realizowano projektów w ramach budżetu obywatelskiego.

4.15.2.2 Inicjatywa lokalna

W 2025 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 2025 r. przed sądem toczyły 23 sprawy o pozyskanie tytułów prawnych do nieruchomości.

Należy podkreślić, iż m.st. Warszawa w roku 2025 pozyskało tytuł prawny do 1 nieruchomości, która nie stanowiła własności m.st. Warszawy: ul. Władysława Żeleńskiego 4.

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

Według stanu na koniec 2025 roku 1 sprawa procedowana była na etapie I instancji, 6 postępowań na etapie II instancji, 3 postępowania na etapie kasacji.

W trzech sprawach zostało wypłacone odszkodowanie, które wpłynęło na rachunek dochodów jednostki od Polskie Porty Lotnicze S.A., w łącznej kwocie 6 370 776,89 zł (słownie: sześć milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć złotych 89/100):

- Sygn. akt GC 682/23 – ul. Borsucza 15, ul. Cienista 4, ul. Cietrzewia 2, ul. Czeresniowa 118, ul. Głuszycka 4; kwota 1 681 582,00 zł
- Sygn. akt VII Aga 719/23 – ul. Przyłęcka 8, ul. Globusowa 26, ul. Rejonowa 6/8, ul. Rybnicka 61, ul. Rybnicka 63; kwota 3 634 821,19 zł
- Sygn. akt XVI GC – ul. Komitetu Obrony Robotników 42, ul. Komitetu Obrony Robotników 44, ul. Komitetu Obrony Robotników 46, ul. Astronautów 15, ul. Kazimierza Zarankiewicza 4, ul. Lechicka 29; kwota 1 054 373,70 zł

4.15.3.3 Postępowania sądowe o zapłatę z tytułu poniesionych wydatków na nieruchomościach, których zarząd został wydany

W 2025 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy skierował do sądu 5 spraw o zapłatę poniesionych wydatków na nieruchomościach, których zarząd został wydany. Sprawy dotyczyły nieruchomości położonych przy ul. Cienistej 4, ul. Łuki Małe 11, ul. Flagowej 4, ul. Czesława Kłosa 19 oraz ul. Lechickiej 17, na łączną kwotę 1 280 595,00 zł. Ponadto złożono jeden wniosek o zawarcie ugody w trybie próby ugodowej, dotyczący nieruchomości położonej przy ul. Komitetu Obrony Robotników 54, na kwotę 393 789,00 zł.

4.15.3.4. Rewitalizacja terenów zewnętrznych

1. W 2025 roku zakończono roboty budowlane polegające na rozbetonowaniu podwórek osiedlowych oraz zagospodarowaniu terenu zielenią przy ul. 1 Sierpnia 26–30. Prace zostały zrealizowane w ramach zadania inwestycyjnego C/WŁO/III/P4/32 pn. „Rozbetonowanie powierzchni nieprzepuszczalnej i zamienienie jej na biologicznie czynną w celu poprawy mikroklimatu, jakości powietrza i jakości życia mieszkańców – ul. 1 Sierpnia 26, 28, 30 w Warszawie wraz z remontem drogi wewnętrznej”. Realizacja inwestycji przyczyniła się do poprawy estetyki przestrzeni publicznej oraz zwiększenia

powierzchni biologicznie czynnej i przepuszczalnej, co pozytywnie wpłynie na stan środowiska naturalnego, mikroklimat oraz komfort życia mieszkańców. **Całkowity koszt realizacji zadania wyniósł 1 550 230,13 zł.**

ul. 1 Sierpnia 26-30 przed rewitalizacją



ul. 1 Sierpnia 26-30 po rewitalizacji



2. W 2025 roku zakończono zagospodarowanie terenu w rejonie ul. Żwirki i Wigury 17–17A w ramach zadania inwestycyjnego C/WŁO/II/P5/4 pn. „Zagospodarowanie terenu przy ul. Żwirki i Wigury 15, 17–17A i 19”. W wyniku realizacji inwestycji powstał nowoczesny kompleks sportowo-rekreacyjny obejmujący plac zabaw, siłownię plenerową oraz elementy małej architektury.
Nowo zagospodarowana przestrzeń znacząco podniosła estetykę podwórka oraz stworzyła mieszkańcom warunki do aktywnego wypoczynku, rekreacji i integracji społecznej.
Koszt realizacji zadania wyniósł 873 411,85 zł.

ul. Żwirki i Wigury 17-17A przed rewitalizacją



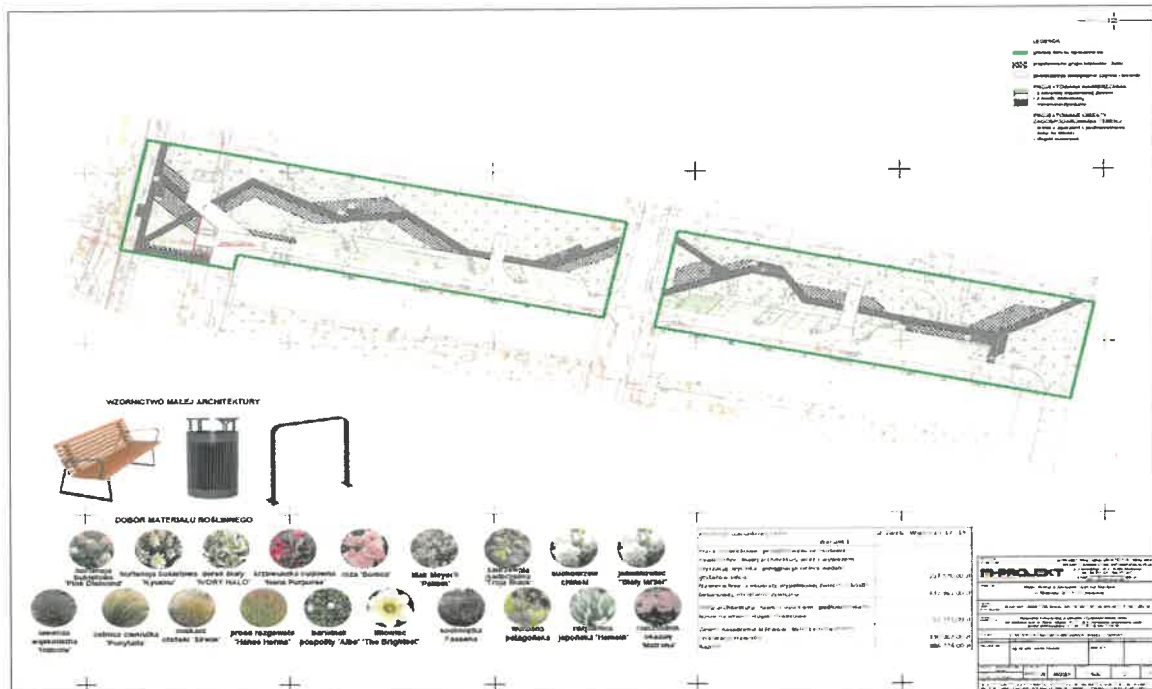
ul. Żwirki i Wigury 17-17A po rewitalizacji



4.15.3.5 Projekty zagospodarowania terenu

1. W ramach zadania inwestycyjnego C/WŁO/II/P5/4 pn. „Zagospodarowanie terenu przy ul. Żwirki i Wigury 15, 17–17A i 19” zlecono opracowanie dokumentacji projektowej dla zagospodarowania terenu przy ul. Żwirki i Wigury 15, 17 i 19, obejmującej również remont dróg wewnętrznych. Koszt opracowania przedmiotowej dokumentacji projektowej wyniósł 167 750,00 zł. Szacunkowy koszt realizacji inwestycji, zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową, wyniesie 3 600 000,00 zł.

Projekt zagospodarowania terenu przy ul. Żwirki i Wigury 15,17 i 19



2. W ramach zadania inwestycyjnego C/WŁO/III/P4/32 pn. „Rozbetonowanie powierzchni nieprzepuszczalnej i zamienienie jej na biologicznie czynną w celu poprawy mikroklimatu, jakości powietrza i jakości życia mieszkańców – ul. 1 Sierpnia 26, 28, 30 w Warszawie wraz z remontem drogi wewnętrznej” zlecono opracowanie dokumentacji projektowej remontu drogi wewnętrznej. Koszt wykonania projektu wyniósł 146 370,00 zł. szacunkowy koszt realizacji inwestycji, zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową wyniesie 3 300 000,00 zł. Kontynuacja realizacji powyższych zadań inwestycyjnych wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez stworzenie bezpiecznej i funkcjonalnej przestrzeni wypoczynku i rekreacji, a także poprawę bezpieczeństwa oraz komfortu użytkowania dróg wewnętrznych.
3. W 2025 roku opracowano koncepcję zagospodarowania terenu przy ul. 1 Sierpnia 30B–44A. Kolejnym etapem będzie wykonanie dokumentacji projektowej, a następnie realizacja inwestycji obejmującej wyznaczenie miejsc parkingowych i dojazdów do nich, uporządkowanie istniejących miejsc postojowych, wykonanie rabat kwiatowych oraz montaż elementów małej architektury. Przedsięwzięcie to przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców okolicznych budynków oraz wpłynie na poprawę jakości powietrza. W tym samym obszarze opracowano projekt remontu drogi wewnętrznej, którego realizacja zwiększy bezpieczeństwo oraz komfort użytkowania. Inwestycja wpłynie również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa nieruchomości m.st. Warszawy w rejonie ul. 1 Sierpnia 30B–44A oraz będzie stanowić istotny element przestrzeni wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców Dzielnicy Włochy.

Łączny koszt opracowania koncepcji oraz dokumentacji projektowej wyniósł 239 850,00 zł.
Szacunkowy koszt realizacji inwestycji wyniesie 9 000 000,00 zł.

Wizualizacja koncepcji zagospodarowania terenu przy ul. 1 Sierpnia 30B-44A



UP

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 2025 roku
1. Dochody ogółem (zg. z RB-27)	20 272 547,00
a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	6 415 270,96
b. dochody z mediów za lokale mieszkalne	4 208 304,55
c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	1 354 054,86
d. dochody z mediów za lokale użytkowe	146 209,92
e. pozostałe dochody	8 148 706,71
2. Wydatki ogółem (zg. z RB-28)	38 167 459,65
a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	4 939 408,62
b. koszt bieżącej eksploatacji	13 018 067,04
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	5 118 573,18
c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 300 310,39
d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	18 836 611,60
w tym:	
- wydatki na remonty pustostanów	3 040 374,90
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	58 644,33
e. pozostałe wydatki (inne niż dział 700) „Gospodarowanie parkingami i węzłami komunikacyjnymi”	73 062,00
w tym:	0,00
- zakup usług pozostałych	73 062,00

VI. PODSUMOWANIE

Szczególną uwagę w działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy w zakresie administrowania powierzonymi nieruchomościami należy zwrócić uwagę na realizację w 2025 roku wskazanych poniżej zadań:

1. pozyskanie tytułu prawnego do posiadania nieruchomości niestanowiącej własności m.st. Warszawy przy ul. Władysława Żeleńskiego 4.
2. na rachunek dochodów jednostki wpłynęły należności przekazana przez spółkę Polskie Porty Lotnicze S.A., stanowiące realizację prawomocnych wyroków sądowych zasądających odszkodowanie.
Łączna kwota uzyskanych środków wyniosła 6 370 776,89 zł, w tym:
 - a. sygn. akt GC 682/23 (ul. Borsucza 15, ul. Cienista 4, ul. Cietrzewia 2, ul. Czereśniowa 118, ul. Głuszycka 4) kwota 1 681 582,00 zł.;
 - b. sygn. akt VII Aga 719/23 (ul. Przyłęcka 8, ul. Globusowa 26, ul. Rejonowa 6/8, ul. Rybnicka 61, ul. Rybnicka 63) kwota 3 634 821,19 zł.;
 - c. sygn. akt XVI GC (ul. Komitetu Obrony Robotników 42, ul. Komitetu Obrony Robotników 44, ul. Komitetu Obrony Robotników 46, ul. Astronautów 15, ul. Kazimierza Zarankiewicza 4, ul. Lechicka 29) kwota 1 054 373,70 zł.
3. prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych utrzymujących spadek łącznego zadłużenia na koniec 2025 roku.
4. wykonanie dokumentacji technicznej dla 29 budynków na łączną kwotę 2 810 976,38 zł stanowiących podstawę realizacji prac remontowych i modernizacyjnych administrowanego zasobu;

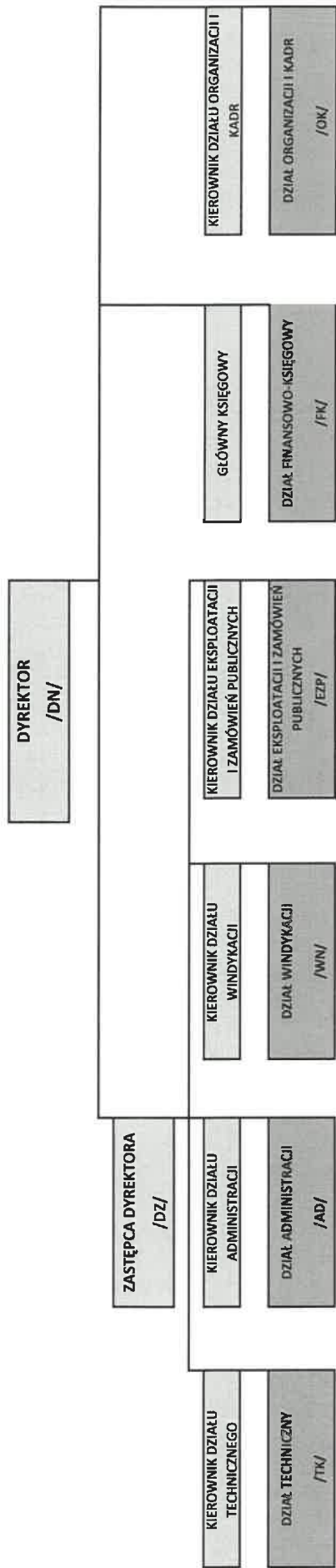
5. wykonanie remontów w budynkach/lokalach mieszkalnych i użytkowych na łączną kwotę 8 669 367,75 zł.;
6. realizowanie zadań inwestycyjnych w budynkach przy ul. Sabały 23, ul. Globusowej 26, Plastycznej 31, na które wydatkowano łącznie kwotę 2 409 879,-,31 zł;
7. rewitalizacja terenów zewnętrznych przy budynkach na łączną kwotę 1 629 338,25 zł;
8. realizowanie dwóch zadań inwestycyjnych na terenach zewnętrznych przy ul. 1 Sierpnia 26-30 oraz przy ul. Żwirki i Wigury 17-17A, na które wydatkowano łącznie kwotę 2 737 762,85 zł.
9. pozyskanie środków w łącznej wysokości 2 768 642,43 zł, z czego:
 - a. 908 618,00 zł, w tym 325 764,00 zł grantu MZG z Krajowego Planu Odbudowy na termomodernizację budynku przy ul. Popularnej 64;
 - b. 1 860 024,43 zł z Banku Gospodarstwa Krajowego na remonty 61 pustostanów lokali mieszkalnych.

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Mieszkalno-Przebiegami
w Dzielnicy Śródmieście, m. st. Warszawy

Aneta Pozowska

Załącznik nr 1 do Sprawozdania z działalności Zakładu
 Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy
 m.st. Warszawy za 2025 r.

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



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

