Załącznik

do Uchwały nr

Rady Dzieliccy Ochota m.st. Warszawy

z

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY OCHOTA m.st. WARSZAWY**

**ZA ROK 2024**

**WARSZAWA, MARZEC 2025**

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

1. **STAN ORGANIZACYJNY**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota jest jednostką budżetową działającą od 1 stycznia 2007 r.

Siedziba Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota mieści się w Warszawie przy ul. Białobrzeskiej 11.

Zakład działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.),
2. ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. 2018 poz. 1817 ze zm.),
3. ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2024 poz. 1530 ze zm.),
4. statutu,
5. innych przepisów prawa.

W ramach struktury organizacyjnej Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota funkcjonował w 2024 r. samodzielnie, nie prowadząc administracji terenowej. W 2024 r. nadal obowiązywała umowa o administrowanie zasobem komunalnym m.st. Warszawy w Dzielnicy Ochota zawarta pomiędzy m.st. Warszawa a Gminną Gospodarką Komunalną Ochota-ZN Sp. z o.o., oraz obowiązującymi aneksami.

Zakładem, zgodnie ze Statutem, kieruje Dyrektor przy pomocy Zastępców oraz Głównego Księgowego.

W 2024 roku działalnością Zakładu kierowały następujące osoby:

1. Pani Agata Kapłon – Dyrektor;
2. Pan Tomasz Zakrzewski – Zastępca Dyrektora;
3. Pani Małgorzata Skrocka – Zastępca Dyrektora;

Pani Ewa Bernacik – Główny Księgowy

* 1. **Status prawny**
  2. **Działalność statutowa**

Działalność statutowa Zakładu prowadzona jest na podstawie Statutu stanowiącego załącznik do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXXVIII/882/2004 z dnia 30 września 2004 roku, zmienionego uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy:

1. nr XV/470/2007 z dnia 13 maja 2007 roku:

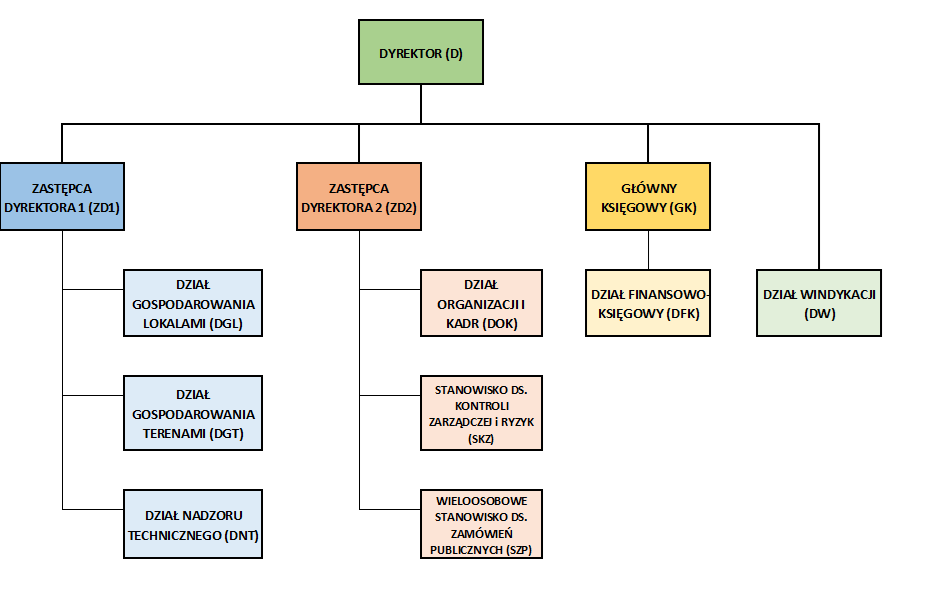
2. nr LI/1558/2009 z dnia 19 marca 2009 roku:

3. nr LXXXII/2376/2010 z dnia 13 maja 2010 roku.

* 1. **Schemat organizacyjny**

W 2024 r. nie było zmian w strukturze organizacyjnej ZGN Ochota.

Struktura organizacyjna:



1. **ZATRUDNIENIE**
   1. **Stan zatrudnienia**

Stan zatrudnienia przedstawia tabela nr 1.



Pełnomocnicy ds. wspólnot mieszkaniowych

1. Liczba pracowników w etatach, którzy wykonują pracę jako Pełnomocnik i jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków w jednostce: **0**
2. 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: **8**
   1. **Fluktuacja kadr**

Średnioroczne zatrudnienie w 2024 roku kształtowało się na poziomie 51,83 etatów - stanowiska nierobotnicze. Na stanowiskach robotniczych ZGN nikogo nie zatrudniał. ZGN Ochota posiada przyznanych 52,5 etatów. W 2024 roku ZGN Ochota ogłosił 5 konkursów: 1 do Działu Finansowo-Księgowego, 1 do Działu Gospodarowania Terenami, 2 do Działu Gospodarowania Lokalami i 1 do Działu Organizacji i Kadr. W wyniku przeprowadzonych rekrutacji, po analizie złożonych aplikacji, komisja biorąc pod uwagę stopień spełnienia przez kandydatów wymagań określonych w ogłoszeniu (wymagania niezbędne, wymagania dodatkowe) ocenę z rozmowy kwalifikacyjnej oraz wymagania finansowe kandydatów rekomendowała do zatrudnienia 4 osoby. W efekcie zatrudniono 3 osoby, 1 z osób zrezygnowała. W 2024 roku, w ramach przeniesienia w trybie art. 22 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych odeszło 2 pracowników. Dwie umowy zostały rozwiązane na mocy porozumienia stron, w tym jedna z powodu przejścia pracownika na emeryturę. Nie zatrudniano nikogo na zastępstwo.

* 1. **Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy nieustająco troszczy się o podnoszenie kwalifikacji swoich pracowników. W 2024 roku realizowano szkolenia, które zapewniały pracownikom niezbędną wiedzę w związku ze zmianami prawa, które aktualizowały i porządkowały ich wiedzę. Dzięki tym szkoleniom podnosiły się kwalifikacje pracowników przyczyniając się do zwiększenia jakości i efektywność działań i zadań realizowanych przez ZGN Ochota. Pracownicy szkolili się głównie online. Podnosili swoją wiedzę merytoryczną z zakresu wykonywanych w ZGN Ochota zadań również samodzielnie poprzez dostępne publikacje, bezpłatne webinaria.

Zrealizowane szkolenia to:

* Rozliczanie ciepła i ciepłej wody nie tylko w budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych wg najnowszych przepisów prawa energetycznego i rozporządzenia z grudnia 2021,
* Szkolenie pracowników z zakresu ochrony p.poż.,
* ZFŚS w 2024 roku po zmianach przepisów prawa z uwzględnieniem jednostek budżetowych, w tym publicznych placówek oświatowych - w praktyce,
* Windykacja od spadkobierców - rozliczanie długów po śmierci: Prawo i praktyka – szkolenie,
* Weryfikacja dochodów najemców lokali komunalnych i socjalnych,
* Szkolenie online konsolidacja sprawozdań finansowych dla praktyków 3-dniowe warsztaty,
* System Elektronicznego Zarządzania Dokumentacją na przykładzie EZD RP,
* Power Query w excelu – raportowanie od ręki,
* Zarządzanie ryzykiem wg. metodyki określonej w Standardach kontroli zarządczej opublikowanych przez Ministra Finansów,
* Jak skutecznie „likwidować” należności cywilnoprawne w jst? Alternatywy dla zapłaty zaległości. Wygasanie zobowiązań cywilnoprawnych. Ugoda i stosowanie ulg w spłacie,
* Power Query w Excelu, poziom 2, czyli jeszcze bardziej zaawansowane raportowanie od ręki,
* Podatek VAT w jst w praktyce-2 dniowe zajęcia udoskonalające - poziom podstawowy,
* Trudne rozmowy czyli jak się komunikować w bezpieczny sposób,
* szkolenie Ustawa o doręczeniach elektronicznych

1. **ZASOBY – dane liczbowe**
   1. **Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w zarządzaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota znajdowało się **5.881** lokali komunalnych w **499** budynkach.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego m.st. Warszawy na koniec roku wyniosła **252.726,05 m2.**

Liczbę i powierzchnię zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota zarządzał i na które ponosił wydatki przedstawia tabela nr 2.

* 1. **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 roku, za który jest sprawozdanie** |
| Powierzchnia łączna | **87 299** |
| w tym: |  |
| Powierzchnia utwardzona | **34 768** |
| Powierzchnia terenów zieleni | **52 531** |

* 1. **Zmiany w ewidencji zasobów i powierzchni administrowanej w ciągu roku sprawozdawczego**
     1. **Zmniejszenie stanu zasobów**

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



*(\*) Przekazane lokale: Powstańców Wielkopolskich 4 lok. 1 (przekazany placówce oświatowej), Filtrowa 68 lok. 66 (przekazany Warszawskiemu Centrum Integracji), Andrzejowska 7A garaż nr 1 i Mątwicka 1A garaż nr 4 przekazane Wspólnotom Mieszkaniowym na altany śmietnikowe.*

*(\*\*) Połączenie lokali mieszkalnych: T. Joteyki 6 lok. 4A (lok. 4B), Spiska 14 lok. 19 (lok. 19A), Al. Jerozolimskie 99 lok. 21 (lok. 21A), Radomska 4 lok. 23 (lok. 23A).*

*(\*\*) Połączenie lokali użytkowych: Kaliska 8/10 lok. nr 6/0/2045/Uż (lok.1/0/2045/Uż), Białobrzeska 28 lok. nr 2/0/4011/Uż (lok. 2/2/4011/Uż).*

* + 1. **Zwiększenia stanu zasobów**

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



*(\*) budynek użytkowy przy ul. Częstochowskiej 4A ( własność m. st. Warszawy) pow. 1632,00 m2,*

*lokale użytkowe: przy ul. Białobrzeskiej 26 lok. nr 1/1/1063/Uż, pow. 212,62 m2, S.K. Hankiewicza 2 lok. nr 4/0/B pow. 220,00 m2.*

* 1. **Zmiana sposobu użytkowania**

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6.

****

* 1. **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** |
| 1 | - | - | - |

* 1. **Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie lokali mieszkalnych.**

Informacje dotyczące pustostanów lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

****

*(\*) Dane przekazane przez Wydział Zasobów Lokalowych w Dzielnicy Ochota.*

1. **REALIZACJA ZADAŃ W 2024 ROKU**
   1. **Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy**

Ewidencję zasobów lokalowych W 2024 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota prowadził w zintegrowanym systemie komputerowym o nazwie Granit oraz w systemie SEiZBiL. Większość wymaganych danych jest wprowadzona do systemu SEiZBiL.

Większość zadań administracyjnych powierzonych jest spółce GGKO Zarządzanie Nieruchomościami, zgodnie z umową - zleceniem z dnia 27.03.1992 r. zawartą pomiędzy Zarządem Dzielnicy Gminy Ochota a Gminną Gospodarką Komunalną Ochota Sp. z o.o z późniejszymi zmianami. Wprowadzanie danych do systemu SEiZBiL wykracza poza zakres przedmiotowy w/w umowy. W ubiegłym roku elektroniczną ewidencję zasobów lokalowych prowadził 1 pracownik, którego obowiązkiem było realizowanie zadań związanych z funkcjonowaniem systemu SEiZBiL, w tym wprowadzania wymaganych danych oraz ich aktualizacja.

* 1. **Lokale mieszkalne**
     1. **Liczba zawartych umów najmu, aneksów**\*, **w tym zamiany, regulacje, nowe zasiedlenia, najem socjalny** –

Liczba zawartych umów najmu i aneksów w 2024 - 223

w tym:

* liczba podpisanych umów lokali mieszkalnych – 90
* liczba podpisanych umów lokai socjalnych – 68
* liczba podpisanych umów lokali tymczasowych – 5
* liczba podpisanych aneksów – 60

(tym liczba aneksów z art. 691 – 46).

* + 1. **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 r. (\*)** | | |
| Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2024 r. | | **1705** |
| Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2024 r. | | **1633** |
| Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2024 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie) | | **626** |
| Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki | | **1007** |
| Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat | | **1149** |
| Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2024 r. | art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela | **9** |
| art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu | **14** |
| art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu | **0** |
| inne nieprawidłowości (dewastacja lokalu) | **19** |
| Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r. | | **1** |
| Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r. | | **0** |
| Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r. | | **2** |
| Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2024 r. | | **0** |

(\*) zgodnie z założeniami Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m. st. Warszawy na lata 2021-2025 oraz pismem Biura Polityki Lokalowej nr PL-WPM.7133.1.2020.JMJ.

* + 1. **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.** | | |
|  | art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela) |  |
|  | art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu) | 1 |
|  | art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu) | - |
|  | art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku) | 0 |
|  | art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe) | 26 (\*) |
|  | art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu) | 1 (\*) |
| Liczba zgłoszonych wypowiedzeń w trybie art. 11 ust. 5 ustawy (z budynków nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy) | | - |
| Liczba wszystkich dokonanych wypowiedzeń stan na dzień 31.12 (suma poz. 1-6) | | 27 (\*\*) |

(\*) w jednym przypadku wypowiedzenie umowy z tyt. art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe) i art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu),

(\*\*) ogólna liczba wszystkich wypowiedzeń

* + 1. **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 danym roku** | | **Zakończone umowy najmu** | |
| liczba | powierzchnia | liczba | powierzchnia | liczba | powierzchnia |
| 1 (\*) | 136,21 | - | - | - | - |

*(\*) Al. Niepodległości 227/233 m 71.*

* + 1. **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 | Barska | 32 | 1 i 2 | 64,03 | Budynek szkoły |
| 2 | Białobrzeska | 27 | 1 i 2 | 64,09 | Budynek szkoły |
| 3 | Bobrowskiego | 5 | 1 | 32,47 | Budynek szkoły |
| 4 | Dickensa | 5a | 1 | 22,28 | Budynek szkoły |
| 5 | Grójecka | 93 | 1-12 | 587,03 | Budynek szkoły |
| 6 | Jasielska | 49/53 | 1 | 57,32 | Budynek szkoły |
| 7 | Majewskiego | 17 | 1 | 46,00 | Budynek szkoły |
| 8 | Nowowiejska | 37a | 1,2,3 | 118,26 | Budynek szkoły |
| 9 | Radomska | 23 | 1-15 | 521,35 | Budynek szkoły |
| 10 | P. Skarżyńskiego | 8 | 1 i 2 | 78,92 | Budynek szkoły |
| 11 | Spiska | 1 | 1 i 2 | 81,74 | Budynek szkoły |
| 12 | Szczęśliwicka | 50/54 | 1-6 | 245,47 | Budynek szkoły |
| 13 | T. Budrysów | 32 | 1 i 2 | 92,54 | Budynek szkoły |
| 14 | Urbanistów | 3 | 1 i 2 | 84,00 | Budynek szkoły |
| 15 | Wawelska | 46 | 2a, 2c | 120,32 | Budynek szkoły |
| 16 | Wawelska | 48 | 1 i 2 | 83,90 | Budynek szkoły |

* 1. **Lokale użytkowe**

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

*(\*) Z ogólnej liczby 58 pustostanów do wynajęcia kwalifikuje się 56 lokali. W dwóch lokalach, ze względu na stan techniczny konieczne jest przeprowadzenie remontów kapitalnych.*

*(\*\*) 1. Filtrowa 62 - suterena (wejście przez podwórze) lokal do remontu kapitalnego. Bardzo zły stan nawierzchni podwórza, pod którym częściowo usytuowany jest lokal. Konieczny jest remont podwórza, żeby zapobiec dalszej dewastacji lokalu;*

1. *Szczęśliwicka 57 - lokal po węźle grupowym, w podłodze studnia chłonna, do remontu kapitalnego.*

*(\*\*\*) zadania wymienione od ppkt 1d do ppkt 1g oraz pkt 2 nie są realizowane przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota. Zadania realizowane wg kompetencji przez Urząd Dzielnicy Ochota.*

* 1. **Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych**

W 2024 r zawarto łącznie 17 umów na udostępnienie części powierzchni budynków

pod reklamy, klimatyzatory.

* 1. **Dzierżawa nieruchomości gruntowych**
     1. **Dzierżawa gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców**

W 2024 r. zawarto łącznie 23 umów dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe o łącznej powierzchni 2 972,35 m2.

Wysokość naliczonych opłat z tytułu dzierżawy to kwota 1 295,46 zł/rok.

* + 1. **Dzierżawa gruntów na cele komercyjne**

W 2024 r. zawarto łącznie 48 umów dzierżawy gruntów na cele komercyjne (ogródki gastronomiczne, zaplecza budowy, punkt edukacyjno-promocyjny, grunt pod garaże) o łącznej powierzchni 10 372,97 m2.

Wysokość naliczonych opłat z tytułu dzierżawy to kwota 495 013,65 zł/rok

* 1. **Windykacja należności**

**Skuteczna windykacja należności w 2024 roku**

Rok 2024 był kolejnym okresem intensyfikacji działań windykacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez pracowników Działu Windykacji na etapie przedsądowym. Działania te, do których należało m.in. kontakt telefoniczny z najemcami miały na celu odzyskanie w jak najszybszym czasie należności z pominięciem postępowania sądowego z uwagi na konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z wniesieniem powództwa o zapłatę.

Celem ww. działań było utrzymanie dobrych relacji z najemcami, by móc uzyskać informację dotycząca przyczyny zadłużenia i ocenić sytuację majątkową danej osoby.

W ten sposób umożliwiło to wypracowanie optymalnych rozwiązań mających na celu okazanie pomocy osobom potrzebującym w postaci zawarcia porozumienia z wierzycielem w sprawie spłaty zadłużenia w formie ratalnej z korzyścią dla obu stron.

Efektywność podjętych działań przedsądowych znajduje odzwierciedlenie w wymiernych wynikach finansowych.   
W 2024 roku, bez konieczności kierowania spraw do sądu, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota odzyskał:

* **178 393,99 zł** z tytułu zaległości za lokale użytkowe,
* **164 293,99 zł** z tytułu zaległości za lokale mieszkalne,
* **8 337,06 zł** z tytułu zaległości za garaże.

Dodatkowo w sprawach, które z etapu sądowego zostały skierowane na etap egzekucyjny   
z zamiarem wyegzekwowania zasądzonych roszczeń za pośrednictwem komornika sadowego udało się odzyskać kwotę w wysokości **1 440 900,03 zł** na konto ZGN Ochota.

Powyższe dane pokazują, iż kluczowym jest stosowanie metod zarówno miękkiej jak i twardej windykacji, które dążą do jednego – do odzyskania zaległych długów.

Wyniki te potwierdzają skuteczność przyjętej strategii windykacyjnej oraz efektywność podejmowanych działań, które przyczyniają się do poprawy płynności finansowej jednostki i zmniejszenia zaległości czynszowych.

* + 1. **Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych**

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 14.



(\*) *Średnia zaległość przypadająca na 1 najemcę lokalu mieszkalnego, użytkowego (w tym garaże):*

* ***lokale mieszkalne (ogółem): 17 359,94 zł***
* *średnia zaległość za najem*  *12 702,70 zł*
* *średnia zaległość z tyt. odszkodowania 1 158,32 zł*
* *średnia zaległość lokale zdane 12 936,92* ***zł***
* ***lokale użytkowe, w tym garaże (ogółem): 21 208,48 zł***
* *średnia zaległość za najem*  *3 442,32* ***zł***
* *średnia zaległość z tyt. odszkodowania 6 983,11* ***zł***
* *średnia zaległość lokale zdane 37 429,897* ***zł***
  + 1. **Windykacja należności z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy).**

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 14-a.

|  |  |
| --- | --- |
| **Windykacja należności z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy)** | |
| **Tabela nr 14-a** Windykacja należności | |
| **Opis** | **Stan na 31.12.2024** |
| **1.zaległości z tytułu dzierżaw, w tym reklamy** | **3 254 542,74** |
| 1. opłaty | 1 656 292,29 |
| 1. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie | 82 505,38 |
| 1. odsetki | 1 515 745,07 |
| **2.Koszty dochodzenia roszczeń dzierżawy** | **56 327,79** |
| **3.Koszty dochodzenia roszczeń reklamy** | **9 604,71** |

* + 1. **Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna**

W ramach windykacji przedsądowej Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota skierował do dłużników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżaw oraz reklam **2 709** wezwań do zapłaty, podejmując skuteczne działania mające na celu odzyskanie należności.

W 2024 roku do sądu złożono 544 pozwy, w tym:

* 472 pozwy o wydanie nakazów zapłaty na łączną kwotę 3 724 509,44 zł,
* 29 pozwów o orzeczenie eksmisji,
* 43 wnioski o poszukiwanie spadkobierców.

W wyniku prowadzonych postępowań sądowych wydano 7 wyroków orzekających eksmisję z lokali mieszkalnych oraz 1 wyrok dotyczący eksmisji z lokalu użytkowego.

Dodatkowo, w 2024 roku wznowiono 209 postępowań egzekucyjnych dotyczących należności z lat ubiegłych, co stanowi istotny element skutecznej windykacji i dalszego dochodzenia zaległych opłat.

* 1. **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.



(\*) liczba umów czynnych na dzień 31.12.2024 r. - 140



* 1. **Świadczenie niepieniężne**

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

W 2024 r. w ramach programu spłaty zadłużenia w formie świadczeń niepieniężnych dłużnicy wykonywali pracę na rzecz Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota jak również na rzecz innych jednostek.

Były to prace takie jak: sprzątanie terenów zewnętrznych na terenie Dzielnicy Ochota.

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

1. Dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny 4 458 szt., średniomiesięczna ilość 371 szt. na kwotę 1 665 553,04 zł,
2. Obniżka czynszu z uwagi na niskie dochody: 573 szt., na kwotę 797 279,72 zł,
3. Obniżka czynszu z uwagi na stan techniczny: 1283 szt. ze średniomiesięczną kwotą 60 025,72 zł.
   1. **Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)**
      1. **Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych**

Na dzień 31.12.2024 r. m.st. Warszawa posiadało udziały w 345 wspólnotach mieszkaniowych znajdujących się na terenie Dzielnicy Ochota. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota nie posiada ,,etatowych” pracowników (pełnomocników) do obsługi wspólnot mieszkaniowych i do reprezentowania w nich m.st. Warszawy. Na podstawie udzielonych pełnomocnictw - zadania te były realizowane przez 8 pracowników Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota, którzy na co dzień realizowali inne obowiązki z zakresu zarządzania zasobem (lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, garażami itp.). W ramach posiadanych możliwości, osoby te uczestniczą w zebraniach, w których udział miasta przekracza 25%, lub gdy na zebraniach głosowane są uchwały istotne z punktu interesu miasta. Ilość zebrań w okresie sprawozdawczym przypadająca na jednego pracownika wyniosła średnio 30. Razem w roku 2024 pracownicy uczestniczyli w trybie stacjonarnym w 240 zebraniach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta. W pozostałych przypadkach prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną realizowane było poprzez oddawanie głosów w trybie indywidualnego ich zbierania

* + 1. **Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy**

W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota w dalszym ciągu nie posiadał zatrudnionych osób pełniących funkcje pełnomocnika m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych. Na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, m.st. Warszawa reprezentowane było przez pracowników Zakładu, na bieżąco wykonujących inne zadania nie związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych.

* 1. **Dane techniczne**
     1. **Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.**

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



Wymiana drzwi lokalowych, wejściowych, typowych jednoskrzydłowych do lokali mieszkalnych:

W 2024 roku wymieniono drzwi wejściowe do 43 lokali mieszkalnych na ogólną kwotę 205 768,73 zł

Wymieniono 2 szt. drzwi (witryny) na klatkę schodową w budynku na kwotę 56 925,06 zł.

* + 1. **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 01.01.2024 roku sprawozdawczego: | | | | | | 1 |
| Sposób likwidacji na: | | | | | | |
| ogrzewanie z sieci ciepłowniczej | ogrzewanie gazowe kotłownie/ etażowe | ogrzewanie elektryczne | (OZE) | ekoprojekt | 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 roku sprawozdawczego: | | | | | | 1 |

* + 1. **Doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej.**

W 2024 r. nie były prowadzone przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota inwestycje dotyczące doposażenia budynków w systemy grzewcze jak wyżej.

* + 1. **Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa:**

W 2024 nie prowadzono przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota inwestycji polegających na termomodernizacji budynków.

* + 1. **Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu**

W 2024 r. nie były prowadzone przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota kompleksowe rewitalizacje.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabela nr 20. Zadania inwestycyjne** | | |
| **l.p.** | **Adres z zadania inwestycyjnego** | **Zakres wykonanych prac – *syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych*** |
| 1. | Targowisko Zieleniak Grójecka 97 | Budowa zadaszenia na targowisku Zieleniak – 220 293,00 zł – dokumentacja projektowa |
| 2. | Targowisko Mołdawska | Budowa przyłącza wod-kan - 51660,00 zł - dokumentacja projektowa |
| 3. | Grójecka 47/51, Pasteura 6 | Modernizacja podwórek – 12 300,00 zł - dokumentacja projektowa |
| 4. | Tarczyńska 1, ul. Tarczyńska 3 i 3A, Dunajecka 11 | Doposażenie budynków – 18 000,00 zł - dokumentacja projektowa |

* + 1. **Windy – budowa, doposażenie**

W 2024 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota nie realizował zadań z budową wind.

* + 1. **Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres** | **Stan realizacji zadań inwestycyjnych w trakcie** |
| 1 | - | - |
| **2** | - | - |

* 1. **Decyzje organu nadzoru budowlanego wydane w danym roku (m.in. dot. wyłączeń z użytkowania)**

Decyzje organu nadzoru budowlanego zostały przedstawione w tabeli nr 21.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tabela nr 21. Decyzje nadzoru budowlanego.** | | | |
| Numer decyzji | Adres | Powód | **Zakres** |
| - | - | - | - |

* 1. **Zamówienia publiczne**

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 22.



* 1. **Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce**
     1. **Informacje o przeprowadzonych kontrolach**

1. 03.06.2024 – 01.07.2024 Biuro Kontroli – Wybrane zagadnienia gospodarowania lokalami użytkowymi.
   * 1. **Zadania audytowe**
2. 23-25.10.2024 Biuro Audytu – Czynności sprawdzające. Ocena Bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy
   * 1. **Badania**
     2. **Wyniki kontroli**

Ad. 1.

Zalecenia:

1. Dostosowanie Regulaminu Organizacyjnego ZGN Ochota do aktualnych celów i zadań jednostki albo takie jego sformułowanie aby precyzyjnie wskazywał na możliwość realizacji określonych zadań w przypadku ich zlecenia przez Burmistrza Dzielnicy Ochota.
2. Wprowadzenie jednolitej praktyki oznaczenia okresu na jaki zostają zawierane umowy na czas oznaczony do lat 3.
3. Dołączanie, w formie załącznika do umowy najmu, protokołu pomiaru powierzchni lokalu wraz z planem lokalu.
4. Bieżące wprowadzanie danych do systemu informatycznego SEiZBiL i ich aktualizowanie, w celu zapewnienia zgodności danych w tym systemie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.

Ad. 2.

Biuro Audytu Wewnętrznego po wykonaniu czynności sprawdzających sporządziło Notatkę informacyjną z wykonania czynności sprawdzających:

„Czynności sprawdzające dotyczyły oceny działań podjętych w celu realizacji zaleceń z przeprowadzonego w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy (dalej ZGN Ochota) w 2023 r. zadania audytowego pn. ,,Ocena bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy" - numer zadania AW.2023.005.005.

Analiza przekazanych dokumentów oraz zastosowanych rozwiązań wskazuje na dużą świadomość obowiązków jednostki w obszarze bezpieczeństwa informacji i ochrony danych osobowych. Z przeprowadzonej rozmowy z zastępcą dyrektora jednostki wynika, że jest planowany dalszy rozwój w audytowanym obszarze, w celu zwiększenia poziomu bezpieczeństwa informacji. ZGN Ochota zrealizował wszystkie zalecenia wydane w przedmiotowym zadaniu audytowym.

Jednocześnie pozytywnie oceniono zaangażowanie ZGN Ochota w trakcie realizacji czynności sprawdzających.”

* 1. **Inne działania prowadzone przez jednostkę związane z powierzonymi przez dzielnicę zadaniami**
     1. **Zarzadzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego**

W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota zarządzał:

- Targowiskiem „Mołdawska”;

- Halą „Zieleniak”

- Targowiskiem Zastępczym przy ul. S. Majewskiego 5.

Zgodnie z Zarządzeniem 1507/2011 Prezydenta m.st. Warszawy, w wyniku przeprowadzanych konkursów, Najemcy z Targowiska Zastępczego byli sukcesywnie, przenoszeni byli do zwalnianych pawilonów w Hali Zieleniak. W 2024 r. zostało przeniesionych 2 kupców. W okresie świątecznym od 15.12.2024 r. – 24.12.2024 na terenie Targowiska Zastępczego oraz na działce przy ul. Grójeckiej 18/20 zostało łącznie wynajętych 8 stanowisk do sprzedaż choinek oraz ryb. Ponadto od maja do października prowadzony był handel sezonowy owocami miękkimi przy Grójeckiej 18/20.

* + 1. **Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Zadanie w ramach budżetu obywatelskiego** | **Kwota** |
| 1 | Parki kieszonkowe dla Warszawy – zielone oazy zamiast betonowych wysp | 396 214,72 |
| 2 | Beton głosami skruszymy i Ochotę w dżunglę zamienimy | 101 246,50 |
| 3 | Stoły do ping-ponga, warcabów i szachów na terenie ochockich szkół i skwerów | 124 964,84 |
| 4 | Doświetlone i bezpieczne chodniki | 7 000,00 |
| 5 | Stojaki rowerowe przy ulicach i na podwórkach | 24 897,00 |
| 6 | Zadbana zieleń na Ochocie | 151 076,44 |
| 7 | Zazieleńmy ochockie ulice – ogrody bylinowe | 7 452,00 |

* + 1. **Inne zadania powierzone**

1. W roku 2024 Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy na podstawie Zarządzenia nr 1959/2021 z dnia 10.12.2021 r. Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przyjęcia Standardu przeglądów i analiz dendrologicznych w m.st. Warszawie **wykonał zadanie** **dotyczące inwentaryzacji 5665 drzew**, której celem było sporządzenie planu wieloletniego związanego z przeglądem wszystkich drzew na terenach będących w zarządzie i administrowaniu ZGN Ochota i wytypowanie drzew będących w bardzo złym stanie zdrowotnym lub stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia i podjęcie niezwłocznych działań zabezpieczających w formie prześwietlenia drzew lub ich usunięcia po uprzednim uzyskaniu stosownej decyzji od Marszałka Województwa Mazowieckiego lub konserwatora zabytków. Umożliwiło to nam dołączenie naszych danych do miejskiego systemu „MODRZEW” zawierającego ewidencję stanu zieleni wysokiej. Dzięki temu możliwy jest bieżący monitoring kondycji drzewostanu oraz terminowe wykonywanie zaplanowanych działań.
2. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w roku 2024 kontynuował program związany z utworzeniem na terenie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy Stref Mieszkańca. Powierzone zadanie związane było z przyjmowaniem wniosków od mieszkańców, ich weryfikacją, oraz przygotowaniem i wydaniem stosownego identyfikatora. W tym okresie zostało wydanych **1.250 szt.** identyfikatorów zgodnie z obowiązującą zmianą do uchwały nr 3151/2021 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dn. 31.08.2022 roku (Uchwała nr 4019/2022).
3. W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota przyjął w zarząd i administrowanie 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem niemieszkalnym przy ul. Częstochowskiej 4A o powierzchni 1632,00 m2.
4. Ponadto Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota realizował we własnym zakresie inne zadania związane z przejmowanymi nieruchomościami, które nie były przekazane w administrowanie żadnemu podmiotowi w zakresie: obsługi administracyjno-księgowej, odczyty wodomierzy, rozliczenia mediów, przekazywania korespondencji, prewencyjnego sprzątania, konserwacji oraz zabezpieczania budynków i działek, w tym również nieruchomości w stosunku co do których Wydział Nieruchomości w Dzielnicy Ochota prowadzi procedurę odzyskania od samoistnych posiadaczy.
5. **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 roku sprawozdawczego | | |
| **1.Dochody ogółem(zg.z RB-27)** | | **75 240 916,93** | | |
| a.dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów) | | 19 820 322,55 | | |
| b.dochody z mediów za lokale mieszkalne | | 23 654 046,79 | | |
| c.dochody z lokali użytkowych (bez mediów) | | 14 117 373,27 | | |
| d.dochody z mediów za lokale użytkowe | | 6 041 022,69 | | |
| e.pozostałe dochody | | 11 608 151,63 | | |
| **2.Wydatki ogółem (zg.z RB-28)** | | **73 785 877,15** | | |
| a.wydatki na usługi (media dostarczane do lokali) | | 34 727 692,46 | | |
| b.koszty bieżącej eksploatacji | | 13 294 668,28 | | |
| - w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010) | | 6 519 683,70 | | |
| c.koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | | 14 598 306,30 | | |
| d.koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków | | 6 741 469,30 | | |
| - w tym | |  | | |
| - wydatki na remonty pustostany | | 2 749 384,41 | | |
| - wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib | | 3 961 784,89 | | |
| - wydatki inwestycyjne \* | | 30 300,00 | | |
| e.pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700) | | 4 423 740,81 | | |

Opis szczegółowy do kwoty wykazanej w punkcie 2 litera e) tabeli 23.

*\* w pozycji wydatki inwestycyjne są koszty 18 000,00 na "Doposażenie budynków przy ul. Tarczyńskiej 1, ul. Tarczyńskiej 3 i 3A, ul. Dunajeckiej" i koszty 12 300,00 na "Modernizacja podwórek Grójecka 47/51, Pasteura"*

*W budżecie jednostki za 2024 r., w pozostałych wydatkach w dziale 500 i 900 mieszczą się środki wydatkowane na :*

*Gospodarowanie targowiskami i nadzór nad handlem obwoźnym; 4 109 987,81*

*C/OCH/II/P5/10 - Budowa zadaszenia na targowisku Zieleniak 220 293,00*

*C/OCH/II/P5/12 Budowa przyłącza wod-kan TMołdawska 51 660,00*

*Rozbiórka szaletu w Parku Szczęśliwickim 41 800,00*

*W 2024 r. plan wydatków został zrealizowany przez ZGN w 96,86 %, natomiast plan dochodów w 100,45%.*

1. **PODSUMOWANIE**

Rok 2024 był kolejnym rokiem kontynuacji i realizacji naszych głównych celów, w tym:

* maksymalizacji dochodów i minimalizacja kosztów - w 2024 r. **plan dochodów** został zrealizowany przez nas w wysokości **100,45%,** natomiast **plan wydatków** w **96,86%;**

W poprzednich latach realizacja budżetu kształtowała się następująco:

* rok 2021 r.: **dochody zrealizowane w wys. 100%,** **wydatki w 97%,**
* rok 2022 r. **dochody zrealizowane w wys. 99,74%, wydatki w 99,66%,**
* rok 2023 r. **dochody zrealizowane w wys. 99,28%, wydatki w 96,58%.**
* utrzymanie tendencji wzrostowej dochodów – w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. dochody wzrosły o 12% (ponad 8 mln zł) , a w porównaniu do 2021 r. o 48% (ponad 24.4 mln zł);
* utrzymanie wysokiego poziomu obsługi naszych kontrahentów (najemcy, jednostki m.st. Warszawy, usługodawcy, inne instytucje, itp.) na co wskazuje brak skarg w 2024 r. – ponadto w tym czasie wpłynęło do ZGN Ochota 17 410 pism, które wymagały podjęcia przez nas stosownych działań.

Pod koniec 2024 r. ogłosiliśmy postępowania w ramach zamówień publicznych na dostarczenie nowego zintegrowanego systemu informatycznego. W grudniu został ogłoszony wynik postępowania, w trakcie, którego została wybrana firma SOFTHARD S.A., z którą w styczniu 2025 r. podpisaliśmy umowę.