Sprawozdanie z działalności

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami

w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

Spis treści

[I. STAN ORGANIZACYJNY 5](#_Toc189649870)

[1.1. Status prawny 5](#_Toc189649871)

[1.2. Działalność statutowa 5](#_Toc189649872)

[1.3. Schemat organizacyjny 5](#_Toc189649873)

[II. ZATRUDNIENIE 6](#_Toc189649874)

[2.1. Stan zatrudnienia 6](#_Toc189649875)

[2.2. Fluktuacja kadr 6](#_Toc189649876)

[2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych 7](#_Toc189649877)

[III. ZASOBY – dane liczbowe 7](#_Toc189649878)

[3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę 7](#_Toc189649879)

[3.2. Zasoby nieruchomości niezabudowanych administrowanych przez jednostkę 8](#_Toc189649880)

[3.3. Zmiany w ewidencji zasobów i powierzchni administrowanej w ciągu roku sprawozdawczego 8](#_Toc189649881)

[3.3.1. Zmniejszenie stanu zasobów 8](#_Toc189649882)

[3.3.2. Zwiększenia stanu zasobów 9](#_Toc189649883)

[3.4. Zmiana sposobu użytkowania 10](#_Toc189649884)

[3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli 10](#_Toc189649885)

[3.6. Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie lokali mieszkalnych 10](#_Toc189649886)

[IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2024 ROKU 11](#_Toc189649887)

[4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy 11](#_Toc189649888)

[4.2. Lokale mieszkalne 11](#_Toc189649889)

[4.2.1 Liczba zawartych umów najmu, aneksów, w tym zamiany, regulacje, nowe zasiedlenia, najem socjalny 11](#_Toc189649890)

[4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę 12](#_Toc189649891)

[4.2.3 Wypowiedzenia z powodu: podnajmu, niezamieszkiwania, posiadania innego lokalu, innych powodów 12](#_Toc189649892)

[4.2.4 Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym 13](#_Toc189649893)

[4.2.5 Lokale w placówkach oświatowych, którymi zarządza jednostka 13](#_Toc189649894)

[4.3. Lokale użytkowe 13](#_Toc189649895)

[4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych 16](#_Toc189649896)

[4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych 17](#_Toc189649897)

[4.5.1. Dzierżawa gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców 17](#_Toc189649898)

[4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne 17](#_Toc189649899)

[4.6. Windykacja należności 17](#_Toc189649900)

[4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych 17](#_Toc189649901)

[4.6.2. Windykacja należności z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy) 18](#_Toc189649902)

[4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna 18](#_Toc189649903)

[4.7. Ulgi w spłacie należności, w tym program restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy 18](#_Toc189649904)

[4.8. Świadczenie niepieniężne 18](#_Toc189649905)

[4.9. Pozostałe, w tym obniżki czynszu, dodatki mieszkaniowe (opis, liczba gospodarstw korzystających, kwoty itp.) 19](#_Toc189649906)

[4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych) 19](#_Toc189649907)

[4.11. Dane techniczne 19](#_Toc189649908)

[4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego 19](#_Toc189649909)

[4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe 21](#_Toc189649910)

[4.11.3. Doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej 22](#_Toc189649911)

[4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa 22](#_Toc189649912)

[4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu 22](#_Toc189649913)

[4.11.6. Windy – budowa, doposażenie 22](#_Toc189649914)

[4.11.7. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych 22](#_Toc189649915)

[4.12. Decyzje organu nadzoru budowlanego wydane w danym roku (m.in. dot. wyłączeń z użytkowania) 24](#_Toc189649916)

[4.13. Zamówienia publiczne 25](#_Toc189649917)

[4.14. Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce 26](#_Toc189649918)

[4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach 26](#_Toc189649919)

[4.14.2. Zadania audytowe 26](#_Toc189649920)

[4.14.3. Badania 26](#_Toc189649921)

[4.14.4. Wyniki kontroli 27](#_Toc189649922)

[4.15. Inne działania prowadzone przez jednostkę związane z powierzonymi przez dzielnicę zadaniami 27](#_Toc189649923)

[4.15.1. Zarzadzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego 27](#_Toc189649924)

[4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne 27](#_Toc189649925)

[4.15.3. Inne zadania powierzone 28](#_Toc189649926)

[V. BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE 29](#_Toc189649927)

[VI. PODSUMOWANIE 30](#_Toc189649928)

1. **STAN ORGANIZACYJNY**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście (nazywany dalej: ZGN) jest jednym z dzielnicowych zakładów gospodarowania nieruchomościami funkcjonujących na terenie m.st. Warszawy. Siedziba główna ZGN mieści się w Warszawie przy ul. Szwoleżerów 5. W ramach struktury organizacyjnej ZGN funkcjonowało w roku sprawozdawczym także pięć terenowych Administracji Domów Komunalnych. Z pomocą Zastępców i Głównego Księgowego, Zakładem kierowała Dyrektor ZGN Śródmieście Pani Małgorzata Gawęcka.

* 1. **Status prawny**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście jest jednostką budżetową m. st. Warszawy.

ZGN działa na podstawie statutu stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XLIII/1019/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m. st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Domów Komunalnych Śródmieście” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy. Aktualnie podstawę działalności ZGN stanowią:

* Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1465);
* Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 1817);
* Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1530);
* Statut ZGN Śródmieście oraz inne przepisy prawa.
	1. **Działalność statutowa**

Przedmiot działalności ZGN Śródmieście określony jest w statucie będącym załącznikiem do Uchwały Rady m. st. Warszawy nr XLIII/1019/2004 z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m. st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Domów Komunalnych Śródmieście” w jednostkę budżetową m. st. Warszawy.

* 1. **Schemat organizacyjny**

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

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

Stan zatrudnienia przedstawia tabela nr 1.

|  |
| --- |
| **Tabela nr 1. Stan zatrudnienia** |
| **Zatrudnienie w etatach\*** | **wg stanu na 31 grudnia 2023 roku** | **wg stanu na 31 grudnia 2024 roku** |
| Ogółem (a +b) | 307,98  | 310,93 |
| w tym |  |  |
| a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym: | 306,98  | 309,93 |
| administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokali | 281,38  | 280,83 |
| inspektorzy nadzoru | 25,60 | 29,10 |
| b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym: | 1 | 1 |
| dozorcy | 0 | 0 |
| pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych | 1 | 1 |

\*Łącznie z osobami, które nie otrzymują za dany okres wynagrodzenia od zakładu pracy, tj. np. osobami będącymi na urlopach bezpłatnych, wychowawczych, macierzyńskich oraz zasiłkach chorobowych.

ZGN nie zatrudnia pełnomocników ds. wspólnot mieszkaniowych.

Liczba pracowników w etatach, którzy wykonują pracę jako Pełnomocnik i jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków w jednostce: 0

1. 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: 0
	1. **Fluktuacja kadr**

Stan zatrudnienia na 31.12.2023 r. wyniósł 307,98 etatów.

W 2024 r. rozwiązano umowy o pracę z 21 pracownikami na pełny etat (w tym z 10 pracownikami
w związku z przejściem na emeryturę) oraz z 2 pracownikami niepełnoetatowymi co dodatkowo zmniejszyło zatrudnienie o 1 etat. Ponadto, 3 osoby zmniejszyły etat w sumie o 0,87 etatu. Razem zatrudnienie zmniejszyło się o 22,87 etatu.

Zatrudniono 23 pracowników na pełny etat, 5 pracowników na część etatu, co dodatkowo zwiększyło zatrudnienie o 2,5 etatu. Ponadto, 2 osoby zwiększyły etat w sumie o 0,32 etatu.
Razem zatrudnienie zwiększyło się o 25,82 etatu.

**Ogółem zatrudnienie na dzień 31.12.2024 r. zwiększyło się o 2,95 etatu w stosunku do dnia 31.12.2023 r. i wyniosło 310,93 etatów.**

W celu pozyskania nowych pracowników w trakcie roku 2024 ogłoszono w BIP 97 konkursów.

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

W 2024 roku zrealizowano łącznie 49 szkoleń w tym: 44 szkolenia przeprowadzone przez firmy zewnętrzne (w tym 7 szkoleń bezpłatnych), 5 szkoleń przeprowadzonych we własnym zakresie. Szkolenia miały na celu aktualizację wiedzy i podniesienie kompetencji pracowników.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w administracji Zakładu znajdowało się **15 212** lokali gminnych w **1 371** budynkach.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec roku wyniosła **924 061,45 m2.**

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

|  |
| --- |
| **Tabela nr 2. Liczba i powierzchnia zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki, stan na dzień 31 grudnia 2024 roku** |
| **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:** | **275** | **1 096** | **0** | **1 371** |
| mieszkalne i użytkowe | 208 | 1 089 | 0 | 1 297 |
| budynki garażowe | 67 | 7 | 0 | 74 |
| **Lokale (w szt.) w tym:** | **2 387** | **12 825** | **0** | **15 212** |
| mieszkalne | 1 446 | 10 220 | 0 | 11 666 |
| użytkowe | 534 | 2 319 | 0 | 2 853 |
| garaże | 383 | 99 | 0 | 482 |
| boksy garażowe | 9 | 13 | 0 | 22 |
| pomieszczenia gospodarcze | 10 | 99 | 0 | 109 |
| strychy 100 % własności m.st. Warszawy | 5 | 75 | 0 | 80 |
| **Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m2), w tym:** | **188 747,57** | **735 313,88** | **0** | **924 061,45** |
| mieszkalne  | 70 469,32 | 468 322,8 | 0 | 538 792,12 |
| użytkowe | 107 034,78 | 252 145,99 | 0 | 359 180,77 |
| garaże | 10 744,46 | 9 365,72 | 0 | 20 110,18 |
| boksy garażowe | 96,52 | 213,74 | 0 | 310,26 |
| pomieszczenia gospodarcze | 315,78 | 2 697,3 | 0 | 3 013,08 |
| strychy 100 % własności m.st. Warszawy | 86,71 | 2 568,33 | 0 | 2 655,04 |

* 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 2024 roku** |
| Powierzchnia łączna | **642 447,2** |
| w tym: |  |
| Powierzchnia utwardzona | **349 570,92** |
| Powierzchnia terenów zieleni | **292 876,28** |

* 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.

|  |
| --- |
| **Tabela nr 4. Zmniejszenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki** |
| **Opis** | **Liczba** | **Powierzchnia****[m2]** |
| 1. Nieruchomości przekazane w zarząd i administrowanie innemu podmiotowi (np. innej jednostce organizacyjnej miasta) | 27 | 1 717,13 |
| 2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli | 0 | 0 |
| 3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli | 0 | 0 |
| 4. Rozbiórki | 1 | 298,40 |
| 5. Nieruchomości sprzedane | 28 | 2 277,22 |
| **Razem 1-5** | 56 | 4 292,75 |
| ***5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5*** |  |  |
| *z tego lokale mieszkalne* | 50 | 3 229,34 |
| *lokale użytkowe i garaże* | 6 | 1 063,41 |
| 6. Połączenia lokali /bez zmiany powierzchni/ | 5 | 0 |
| 7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu | 0 | 0 |
| **Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7** | 61 | 4 292,75 |
| *z tego lokale mieszkalne* | 54 | 3 229,34 |
| *lokale użytkowe i garaże* | 7 | 1 063,41 |

Zmniejszenie zasobów będących w administrowaniu ZGN w Dzielnicy Śródmieście wykazane w tabeli 4 nastąpiło z powodu:

1. Przekazania przez Dzielnicę 27 nieruchomości o powierzchni 1 717,13 m2 w zarząd i administrowanie na rzecz innego podmiotu, w tym:
	1. na rzecz Warszawskiego Centrum Integracji "Integracyjna Warszawa” – 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 639,79 m2: Dzielna 7A, Nalewki 6, Al. Wyzwolenia 3/5 Koszykowa 3, Krucza 47a, Marszałkowska 62, Sienna 41, Wilcza 22a, Wilcza 23, Wspólna 27, Żurawia 1a, Brzozowa 39/41, Koźla 2/4, Krzywe Koło 2/4, Nowomiejska 1/3, Rynek Nowego Miasta 21/23, Nowy Świat 57/59, Zgody 4, Wiejska 16, Marszałkowska 62,
	2. na rzecz Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie *–* 1 lokal mieszkalny o powierzchni 125,53 m2 przy ul. Siennej 45,
	3. na rzecz Zespołu do obsługi Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych Nr 1 *–* 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 354,18 m2: Al. Ujazdowskie 18 i dwa lokale Al. Jerozolimskie 51,
	4. na rzecz Szkoły Podstawowej nr 32 *–* 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 87,81 m2 przy ul. Niskiej 5,
	5. na rzecz Poradni "OPTA" *–* 1 lokal użytkowy o powierzchni 509,82 m2 przy ul. Dzielnej 7.
2. Sprzedaży 28 nieruchomości o powierzchni 2 277,22 m2, w tym:
	1. 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2 022,03 m2: Wilcza 9a, Chmielna 32, Koszykowa 70, dwa lokale przy ul. S. Noakowskiego 12, dwa lokale przy ul. Smolnej 16, Chmielna 20, S. Noakowskiego 10, Al. Jerozolimskie 49 oraz 14 lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. Brackiej 5a,
	2. 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 235,69 m2: jeden lokal przy ul. Przemysłowej 36, dwa lokale położone w budynku przy ul. Brackiej 5a,
	3. 1 garaż o powierzchni 19,50 m2 przy ul. L. Schillera 8.
3. Połączenia lokali mieszkalnych, bez zmiany powierzchni: Nowogrodzka 7/9 (ubytek 1 LM), Wspólna 71 m (ubytek 1 LM), Szeroki Dunaj 9 (ubytek 1 LM), Mokotowska 27 (ubytek 1 LM).
4. Połączenia lokali użytkowych, bez zmiany powierzchni przy ul. Hożej 27a (ubytek 1 LU).
5. Rozbiórki budynku przy ul. Polnej 15 – budynek użytkowy, w tym 1 lokal użytkowy o pow. 298,40 m2.

Ponadto, został sprzedany **grunt niezabudowany** przy ul. Dobrej 31 (dz. ew. 40 z obrębu 5-04-06) o powierzchni 111 m2.

* + 1. **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****[m2]** |
| 1.Nieruchomości **zabudowane** przejęte w zarząd i administrowanie, w tym:  | 1 | 1 864,77 |
| 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 (w tym np. przejęcie w administrowanie od innego podmiotu, podział lokalu) | 1 | 1 864,77 |
| **Lokale ogółem ujęte w punkcie 1** |  |  |
| *z tego lokale mieszkalne* | 0 | 0 |
| *lokale użytkowe i garaże* | 52 | 1 864,77 |
| 2.Nieruchomości **niezabudowane** przejęte w zarząd i administrowanie | 2 | 494 |

Zwiększenie zasobów będących w administrowaniu ZGN w Dzielnicy Śródmieście wykazane w tabeli 5 nastąpiło z powodu:

1. Przejęcia w zarząd i administrowanie nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Mokotowskiej 43 (dz. ew. 14/1 z obrębu 5-05-07), w tym 52 lokali użytkowych o powierzchni 1 864,77 m2.
2. przejęcia w zarząd i administrowanie terenów niezabudowanych od innych podmiotów:
3. teren o powierzchni 16 m2 przy al. „Solidarności” 83/89 (dz. ew. 55/2 z obrębu 5-03-01),
4. teren o powierzchni 478 m2 przy ul. Mokotowskiej 43 (dz. ew. 14/1 z obrębu 5-05-07.

Ponadto, został dokonany podział lokali użytkowych na dwa odrębne lokale (bez zmiany powierzchni) w budynkach: Smolna 10a, Oleandrów 6.

* 1. **Zmiana sposobu użytkowania**

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6**.**

|  |
| --- |
| **Tabela nr 6. Zmiany sposobu użytkowania** |
| **Opis** | **liczba** | **powierzchnia [m2]** |
| z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy | 2 | 58,74 |
| z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny | 0 | 0 |

Zmiana przeznaczenia dwóch lokali mieszkalnych na dwa lokale użytkowe: Al. Jerozolimskie 49 o pow. 27,08 m2, Hoża 27a o pow. 31,66 m2.

* 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 | 0 | 0 | 0 |

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

W roku 2024 wyremontowane zostały **284** pustostany lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ok. **10 642,08 m2.**

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 | 284 | - |
| b) powierzchnia wyremontowanych pustostanów w (m2) | 10 642,08 | - |
| c) wydatki poniesione na remonty pustostanów (w zł) | 11 031 549,09 | - |
| **2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12. roku, za który składane jest sprawozdanie, w tym:** | **509** | - |
| a) w nowym budownictwie | 0 | - |
| b) po remoncie  | 54 | - |
| c) do remontu | 455 | - |
| **3. Liczba pustostanów na 31.12. nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:** | **1 106** | - |
| a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie | 518 | - |
| b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji | 228 | - |
| w tym całe budynki | - | - |
| c) lokale niesamodzielne | 76 | - |
| d) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego) | 264 | - |
| e) lokale substandardowe | 20 | - |

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

ZGN Śródmieście jako zarządca zasobów lokalowych Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy prowadzi ewidencję oraz wykonuje powierzone zadania z wykorzystaniem wewnętrznego systemu informatycznego ZGN/SQL. Zarządzeniem nr 137/2020 z dnia 05.02.2020 r. (zmienione Zarządzeniem nr 180/2021 z 9.02.2021 r.) Prezydent m. st. Warszawy powierzył ZGN w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy zadanie prowadzenia elektronicznej ewidencji zasobów lokalowych m.st. Warszawy w systemie informatycznym SEIZBiL. ZGN Śródmieście zasila system SEIZBiL danymi o zasobie z wykorzystaniem migracji danych uzgadnianej każdorazowo z administratorem systemu SEIZBiL. Dane z bazy ZGN/SQL pomiędzy systemami są przenoszone za pomocą web serwisów, w czasie rzeczywistym, czego wynikiem jest prezentacja przez system SEIZBiL aktualnych danych o zasobie ZGN Śródmieście.

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

**Zasiedlenia lokali mieszkalnych**

Łącznie w roku 2024 zostało dokonanych 299 nowych zasiedleń lokali mieszkalnych.

Szczegółowe informacje dotyczące struktury oraz ilości zawartych umów najmu i aneksów do umów przedstawione są w poniższej tabeli.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj zawartej umowy/aneksu** | **Łączna ilość zawartych umów i aneksów** | **w tym nowe zasiedlenia** | **w tym aneksy** |
| Na czas nieoznaczony | 198 | 149 | - |
| Na czas trwania stosunku pracy - czas oznaczony | 12 | 5 | - |
| Najem socjalny | 239 | 134 | - |
| Zamiana lokali | 4 | - | - |
| Zamienny na czas koniecznej naprawy | 3 | 2 | 3 |
| Regulacje tytułu prawnego | 37 | - | 37 |
| Zmiana danych | 6 | - | 6 |
| Przesunięcie terminu płatności | 44 | - | 44 |
| Tymczasowe pomieszczenie | 12 | 9 | - |
| Inne | 27 | - | 27 |
| **Razem** | **582** | **299** | **117** |

Ponadto, uregulowano łącznie 164 tytuły prawne do lokali w drodze zawartych umów najmu bądź aneksów do umów najmu.

* + 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.  | **1 605** |
| Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2024 r.  | **0** |
| Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2024 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie) | **3 014** |
| Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki  | **86** |
| Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat  | **1 297** |
| Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2024 r. | art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela | **2** |
| art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu | **1** |
| art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu | **4** |
| inne nieprawidłowości (użytkowanie po zgonie najemcy, zamieszkiwanie w pracowni twórcy, przebudowa) | **28** |
| Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r. | **20** |
| Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.  | **1** |
| Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r. | **3** |
| Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2024 r. | wrzucanie do skrzynek pocztowych informacji z prośbą o kontakt, wysyłanie pism w sprawie udostępnienia lokalu do weryfikacji, wywiady środowiskowe, powiadamianie WZL o stwierdzonych nieprawidłowościach |

* + 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)  | 2 |
|  | art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu) | 5 |
|  | art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu) | 12 |
|  | art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku) | 2 |
|  | art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe) | 61 |
|  | art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu) | 0 |
| 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 31.12.2024 (suma poz. 1-6)** | **82** |

* + 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 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

W 2024 roku ZGN Śródmieście nie miał zawartych umów z organizacjami społecznymi.

* + 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 którymi zarządza jednostka** |
| **lp.** | **ulica** | **nr domu** | **nr lokalu** | **powierzchnia lokalu** | **usytuowanie w budynku oświatowym (szkoła) czy w osobnym budynku** |
| 1 | Polna | 7 | 2 | 45,00 | Lokal znajduje się w obrębie budynku szkoły z osobnym wejściem |
| 2 | S. Sempołowskiej | 4 | 2 | 49,06 | Lokal znajduje się w obrębie budynku szkoły z osobnym wejściem |
| 3 | S. Sempołowskiej | 4 | 3 | 47,77 | Lokal znajduje się w obrębie budynku szkoły z osobnym wejściem |
| 4 | Fabryczna  | 19 | 2 | 56,70 | Lokal znajduje się w obrębie budynku szkoły z osobnym wejściem |
| 5 | Elektoralna  | 5/7 | 2 | 48,10 | Lokal znajduje się w obrębie budynku szkoły z osobnym wejściem |

* 1. **Lokale użytkowe**

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. ZGN Śródmieście zarządzał **3 357** lokalami użytkowymi, w tym **504** garażami.

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

|  |
| --- |
| **Tabela nr 13. Lokale użytkowe** |
| **Opis** | **Stan na 31 grudnia 2024 roku** |
| **1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)** | **2 853** |
| 1a) Liczba lokali wynajętych | 2 577 |
| 1b) Liczba pustostanów | 276 |
| **1b) 1. do wynajęcia ogółem, w tym** | **115** |
| handlowo-usługowe | 74  |
| gastronomiczne | 3  |
| magazynowe | 4  |
| biurowe | 32 |
| pracownie do prowadzenia działalności twórczej  | 2 |
| inne lokale użytkowe | 0 |
| **1b) 2. wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny nadające się do przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze lub inne** | **20** |
| **1c) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy** | **51 ogłoszonych** |
| Liczba przeprowadzonych konkursów | 44 zakończone |
| Liczba lokali wynajętych | 110 |
| najwyższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową | 565,52 |
| najniższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową | 18,00 |
| średnia stawka netto za 1m2 (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali) | 89,84 zł/m2 |
| **1d) Postępowania na najem lokali użytkowych - przetargi** | **0** |
| Liczba przeprowadzonych przetargów | 0 |
| Liczba lokali wynajętych | 0 |
| najwyższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową | 0 |
| najniższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową | 0 |
| średnia stawka netto za 1m2 (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali) | 0 |
| **1e) najem krótkotrwały - liczba lokali udostępnionych w tej procedurze** | **20** |
| **1f) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w l. u. - konkursy profilowane** (bez tzw. pracowni twórczych) |  |
| Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych | 7(w tym 1 konkurs profilowany podmiotowo - dla przedsiębiorców rozpoczynających działalność) |
| Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych | 4 |
| najwyższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową  | 81,18 |
| najniższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową  | 44,27 |
| średnia stawka netto za 1m2 (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali) | 64,69 zł/m2  |
| **2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe** |  |
| Liczba ogłoszonych konkursów | 7 |
| Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach | 28 |

W związku z prowadzonym przez ZGN Śródmieście wynajmem lokali użytkowych, w tym garaży oraz powierzchni reklamowych w 2024 r. przygotowywano projekty wielu dokumentów, do których należały m.in.:

* pisma wychodzące – 2 313,
* uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy – 792,
* umowy najmu lokali użytkowych - 356 projektów,
* umowy najmu garaży i stanowisk postojowych - 52 projekty,
* umowy na powierzchnie reklamowe - 30 projektów,
* aneksy do umów - 499 projektów.

**Postępowania na najem lokali użytkowych**

Wynajem na zasadach preferencyjnych stosowany jest, gdy korzyści pozamaterialne dla m.st. Warszawy i społeczności lokalnej z takiego najmu są większe niż związane z tym mniejsze przychody. W roku 2024 na warunkach preferencyjnych poza konkursem ofert zostały zawarte **23** umowy z nowymi organizacjami pozarządowymi.

Na bieżąco prowadzony był najem lokali użytkowych zwalnianych przez dotychczasowych najemców. Proces wynajmu lokali użytkowych w drodze konkursów jest realizowany przez ZGN Śródmieście. Organizowane postępowania przeznaczające do najmu lokale użytkowe zapewniają możliwość uczestniczenia w nich przez mikroprzedsiębiorstwa oraz małe i średnie przedsiębiorstwa (MŚP). Ponadto w postępowaniach dopuszcza się możliwość wzięcia udziału przez osoby fizyczne jeszcze nie prowadzące działalności gospodarczej. Ta szansa jest zachętą dla przyszłych przedsiębiorców i wpływa na zmniejszanie bariery rozwoju nowych firm, jaką jest znalezienie przestrzeni do prowadzenia swojej działalności.

W 2024 r. ogłoszono łącznie **51** konkursów na najem lokali użytkowych. W ofercie znalazło się **226** lokali. W wyniku **44** zakończonych w 2024 r. postępowań, podpisano **110** umów z nowymi najemcami.

W 2024 r. ogłoszono również **9 konkursów na pracownie twórcze,** w których prowadzona będzie wyłącznie działalność twórcza w dziedzinie kultury i sztuki. Konkursy dedykowane były oferentom, którzy ukończyli szkołę artystyczną lub kierunek studiów artystycznych – na co najmniej jednym
z kierunków planowanej przez oferenta działalności twórczej oraz twórcom z dorobkiem artystycznym. W ofercie znalazło się **15** lokali użytkowych, z czego **10** zostało wynajętych.

W 2024 r. ogłoszono **6 konkursów profilowanych**, w których zaproponowano 6 lokali użytkowych, na konkretne rodzaje działalności, tj.: usługi psychologiczne i psychoterapeutyczne, usługi rzemieślnicze, usługi medyczne, usługi kosmetyczne i studio tatuażu. W wyniku tych postępowań wynajęto 3 lokale użytkowe.

**Konkurs dla przedsiębiorców rozpoczynających działalność**

W 2024 r. zgodnie z zaleceniem Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy ogłosiliśmy **1 konkurs ofert**, dedykowany wyłącznie przedsiębiorcom - osobom fizycznym rozpoczynającym działalność gospodarczą, tj. tym, którzy zarejestrowali swoją pierwszą działalność gospodarczą nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed wyznaczonym terminem rozstrzygnięcia konkursu lub planują rozpoczęcie działalności gospodarczej po raz pierwszy.

W konkursie zaoferowaliśmy **1** lokal użytkowy, w dobrym stanie technicznym i atrakcyjnym usytuowaniu. Złożono 2 oferty, umowa najmu została zawarta.

**Postępowania na najem garaży i stanowisk postojowych**

W 2024 r. ogłoszono **7 konkursów** na najem garaży i stanowisk w halach garażowych, w których do wynajęcia przeznaczonych było łącznie **49 garaży i stanowisk**, z czego wynajęto **28** garaży/stanowisk.

**3 postępowania** na wynajęcie stanowisk w halach garażowych, były skierowane z pierwszeństwem wyboru oferty dla osób z niepełnosprawnościami zamieszkujących w danej nieruchomości, ich opiekunów i właścicieli lokali, bądź też lokatorów lokali mieszkalnych lub najemców lokali użytkowych w danym budynku.

**Zawieranie umów najmu**

W 2024 r. zawarliśmy w sumie **191 umów** najmu z nowymi najemcami (tyle lokali zostało wynajętych). Najwięcej lokali, bo aż 80 zostało wynajętych na biura. Z kolei na usługi wynajęto 36 lokali, a na handel 31. W 16 lokalach nowi najemcy planowali rozpoczęcie prowadzenia działalności gastronomicznej.

Ponadto przeprowadziliśmy wewnętrzną analizę liczby umów najmu, które zostały rozwiązane na wniosek najemców za porozumieniem stron w latach 2022 – 2024. W badanym trzyletnim okresie w tym trybie rozwiązano łącznie **289 umów**.

Jednocześnie w latach 2022 -2024 zawartych zostało w sumie **576 umów** z nowymi najemcami. Łączny bilans przedstawia poniższa tabela.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ROK** | **liczba umów rozwiązanych na wniosek najemców za porozumieniem stron** | **liczba wynajętych na nowo lokali** |
| 2023 | 100 | 176 |
| 2024 | 99 | 191 |

Należy wziąć pod uwagę fakt, że w stosunku do ogólnej liczby lokali pozostających w najmie, liczba rozwiązanych za porozumieniem stron umów stanowi zaledwie **około** **4% rocznie**.

**Krótkotrwałe udostępnienie lokalu**

W związku z obowiązującym Zarządzeniem nr 6056/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 maja 2014 r. w sprawie zasad krótkotrwałego udostępniania lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych, w 2024 r. kontynuowano proces udostępniania pustostanów lokali użytkowych na krótkotrwały najem. Odpłatność za korzystanie z danego lokalu ustalana była indywidulanie w oparciu o stawki rynkowe.

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

Podobnie jak w ubiegłych latach istniała możliwość udostępniania (na 3 lata) elewacji budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy, z przeznaczeniem na umieszczanie reklam i informacji wizualnych. W 2024 r. odbyło się **51 posiedzeń** Komisji ds. Reklam opiniującej złożone wnioski. Komisja wyraziła wstępną zgodę na montaż w sumie **39** reklam/murali/tablic pamiątkowych. W 2024 roku zostało zawartych **25** umów na udostępnienie powierzchni reklamowych.

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

W roku 2024 na cele niezarobkowe, na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców, zostało zawartych **261** umów dzierżawy gruntów, na podstawie których wydzierżawiono teren o łącznej powierzchni **36 260,99 m2**.

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

W roku 2024 na cele komercyjne zostało zawartych **90** umów dzierżaw gruntów, na podstawie których wydzierżawiono teren o łącznej powierzchni **3 995,37 m2.**

* 1. **Windykacja należności**

W 2024 r. Dział Windykacji podejmował intensywne działania zmierzające do pomniejszenia zaległości. Odzwierciedleniem powyższych działań dotyczących bieżących zaległości było pozyskanie 603 wniosków o ulgę w spłacie i w ramach ich rozpatrzenia zawarto 304 umowy na spłatę zaległości w ramach uchwały LXXXIX/2643/2010 Rady m. st. Warszawy z 9 września 2010 r. Dzięki zawarciu ugód z Dłużnikami udało się uniknąć wypowiedzenia umowy, a tym samym skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wpisano 258 podmiotów do Biura Informacji Gospodarczej. Wartym podkreślenia jest fakt zmniejszenia długu dotyczącego lokali mieszkalnych posiadających umowę najmu z 3 640 128,79 zł na 31.12.2023 r. na 3 487 294,71 zł wg stanu na 31.12.2024 r. czyli o 4,2%.

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

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 14.

|  |
| --- |
| **Tabela nr 14. Windykacja należności** |
| **Opis** | **Stan na dzień 31.12.2024 roku [zł]** | **Liczba najemców** |
| 1.Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami) | **105 022 581,68 zł** | **6 040 (a+b+c)** |
| a. najem | 4 889 296,85 zł | 2 779 |
| b. odszkodowania | 11 464 943,55 zł | 533 |
| c. lokale zdane | 41 319 174,63 zł | 2 728 |
| d. odsetki | 47 349 166,65 zł | 5 854 |
|  2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże | **220 091 284,83 zł** | **2 324 (a+b+c)** |
| a. najem | 9 195 311,91 zł | 1 146 |
| b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie | 24 717 102,94 zł | 52 |
| c. lokale zdane | 94 540 727,10 zł | 1 126 |
| d. odsetki | 91 638 142,88 zł | 2 468 |
| 3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne | 11 565 474,13 zł | 1 892 |
| 4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe | 7 842 303,87 zł | 703 |

* + 1. **Windykacja należności z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy)**

Poniższa tabela przedstawia zadłużenie na dzień 31.12.2024 r. z tytułu dzierżawy terenu, reklam i szyldów oraz kosztów dochodzenia roszczeń.

|  |  |
| --- | --- |
| **Reklamy i szyldy** | **Kwota w zł** |
|  **Ogółem (a +b)** | **188 333,46 zł** |
| 1. w tym odsetki
 | 53 721,21 zł |
| 1. w tym zaległość bez odsetek
 | 134 612,25 zł |
| **Dzierżawa terenu**  | **Kwota w zł** |
| **Ogółem (a +b) bez kosztów dochodzenia roszczeń (c)** | **11 048 613,96 zł** |
| 1. w tym odsetki
 | 5 378 752,91 zł |
| 1. w tym zaległość bez odsetek
 | 5 669 861,05 zł |
| 1. **koszty dochodzenia roszczeń (odrębna pozycja)**
 | 154 709,32 zł |

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

W 2024 roku skierowano 505 wniosków do Działu Prawnego 330 sztuk o zapłatę i 175 sztuk o eksmisję. Ponadto wykonano 30 eksmisji (21 z lokali użytkowych i 9 z lokali mieszkalnych). Do egzekucji komorniczej skierowano 921 wniosków. Stanowi to wzrost o 46% w stosunku do roku 2023 r.

* 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.

|  |
| --- |
| **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 na 31 grudnia 2024 roku** |
| Liczba zawartych umów o restrukturyzacji zadłużenia | 0 |
| Liczba umów które wygasły narastająco od początku programu w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z umowy | 370 |
| Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu | 149 |

|  |
| --- |
| **Tabela nr 16. Ulgi w spłacie należności procedowane zgodnie z Uchwałą nr 2643/2010** |
| **Ulgi w spłacie należności na podstawie Uchwały nr 2643/2010****z 9 września 2010 r.** | **Dane za 2024 rok** |
| Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez dzielnicę/jednostkę | 238 |
| Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika | 18 |
| Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności | 0 |
| Liczba dokonanych umorzeń należności | 63 |
| Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej | 27 |

* 1. **Świadczenie niepieniężne**

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

Zakres wykonywanych działań w formie świadczeń niepieniężnych:

* porządkowanie dokumentów,
* porządkowanie księgozbiorów.

Powyższe zadania realizowane były na terenie Administracji Domów Komunalnych.

|  |
| --- |
| **Tabela nr 17. Świadczenia niepieniężne** |
| **Opis** | **Dane za 2024 rok** |
| Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego  | 3 |
| Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym w zł | 585,00 zł |

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

W roku 2024 do ZGN Śródmieście wpłynęło łącznie 748 wniosków o przyznanie obniżki naliczonego czynszu dla najemców o niskich dochodach. Pozytywnie rozpatrzono 731 wniosków na kwotę łączną 235 407,66 zł. Odmówiono przyznania obniżki w przypadku 17 gospodarstw domowych. Głównymi przyczynami odmowy były: niedopuszczalny tytuł prawny do lokalu i brak zgody na zamianę lokalu.

* 1. **Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)**

Od dnia 1.07.2018 r. nadzór właścicielski jest prowadzony poza strukturami ZGN. Jest jednym z wydziałów Urzędu Dzielnicy Śródmieście i funkcjonuje pod nazwą Wydział Wspólnot Mieszkaniowych.

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

Informacje dotyczące remontów, konserwacji i modernizacji zasobu przedstawione są w tabeli nr 18.

Największe nakłady zostały poniesione na remonty lokali mieszkalnych - ponad 11 mln zł, konserwacje, przeglądy i awarie - ponad 5,8 mln zł, roboty ogólnobudowlane i instalacyjne – ponad 3,1 mln zł oraz rewaloryzację terenów zewnętrznych - ponad 1,3 mln zł.

|  |
| --- |
| **Tabela nr 18. Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego** |
| **L.p.** | **Zakres rzeczowy** | **Łączna liczba budynków / lokali** | **Łączna powierzchnia użytkowa budynków / lokali [m²]** | **Koszt wykonania w roku sprawozdawczym (zł.)** |
| **1.** | **Roboty ogólnobudowlane:** | **X** | **X** | **2 549 788,52** |
|  | - wymiana dachu (poszycia dachowego/więźby dachowej) | 0 | x | 0 |
| - wymiana dźwigu osobowego | 0 | X | 0 |
| - remont elewacji (w tym balkony i tarasy) | 0 | X | 0 |
| - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku | 18 | 843,51 | 421 796,18 |
| - docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu) | 0 | 0 | 0 |
| - termomodernizacja\* kompleksowa | 0 | 0 | 0 |
| - rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie | 0 | 0 | 0 |
| - pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych) | 6 | X | 2 127 992,34 |
| **2.** | **Roboty instalacyjne:** | **X** | **X** | **519 696,67** |
|  | - doposażenie w instalacje kanalizacyjną | 0 | 0 | 0 |
| - doposażenie w instalacje wodną | 0 | 0 | 0 |
| - doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł cieplny | 0 | 0 | 0 |
| - doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe | 0 | 0 | 0 |
| - doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe) | 0 | 0 | 0 |
| - doposażenie w instalacje elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne) | 0 | 0 | 0 |
| - pozostałe prace instalacyjne (dot. m.in. instalacji wod.-kan, instalacji z.w. i c.w., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń) | X | X | 519 696,67 |
| **3.** | **Rewitalizacja obszaru - kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych** | **0** | **X** | **0** |
| **4.** | **Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe** | **0** | **X** | **0** |
| **5.**  | **Adaptacje strychów na lokale gminne** | **0** | **X** | **0** |
| **6.** | **Dokumentacje techniczne** | **X** | **X** | **710 176,80** |
| **7.** | **Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych),** | **X** | **X** | **11 067 590,98** |
|  | **w tym:** |  |  |  |
|  | - remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) - wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi  | 4 | X | 36 041,89 |
| - remont lokali mieszkalnych (pustostanów) - remonty kompleksowe | **284** | **10 642,08** | **11 031 549,09** |
| w ramach pustostanów: | 250 | 9 708,12 | 10 881 932,01 |
| w ramach konserwacji:  | 34 | 933,96 | 149 617,08 |
| - remonty lokali użytkowych | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |
| **8.** | **Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Miasta (m.in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe)** | **X** | **X** | **1 305 236,71** |
| **9.** | **Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące** | **X** | **X** | **5 847 632,93** |
|  |  |  | **RAZEM** | **22 000 122,61** |

Poniżej przedstawiamy szczegółowy wykaz pozycji ujętych w zbiorczych danych w tabeli nr 18:

* wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w 17 lokalach mieszkalnych oraz montaż 5 sztuk drzwi wydzielających strefę windy zewnętrznej i klatki schodowej za łączną kwotę ponad 421 tys. zł:
* pozostałe prace ogólnobudowlane na łączną kwotę ponad 2 127 992 zł:
	+ hydroizolacja piwnic w Pałacu Branickich przy Nowym Świecie 18/20,
	+ roboty konstrukcyjne w budynku przy ul. Bednarskiej 25,
	+ wyremontowanie klatki schodowej nr I oraz rozpoczęcie prac remontowych klatki schodowej nr II przy ul. Górnośląskiej 8,
	+ remont klatki schodowej przy ul. Szwoleżerów 5B,
	+ remont zadaszenia przy Al. Jerozolimskich 30,
* roboty instalacyjne na łączną kwotę ponad 519 tys. zł:
	+ wymiana instalacji c.o. wraz z kotłem gazowym przy ul. Długiej 22,
	+ wymiana instalacji c.o. w oficynie przy Nowym Świecie 39,
	+ wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
* dokumentacje techniczne na łączną kwotę ponad 710,1 tys. zł,
* remont 4 lokali mieszkalnych zasiedlonych na łączną kwotę ponad 36 tys. zł,:
* remont 284 pustostanów na łączną kwotę ponad 11 mln zł,
* rewaloryzacja terenów zewnętrznych na łączną kwotę ponad 1,3 mln zł,:
	+ w ramach rewitalizacji zieleni na kwotę 673 398,60 zł: Nowolipie 14, Krucza 19, Marszałkowska 7, Górskiego 5,7, Koźmińska 16,
	+ remont chodników przy ul. Bednarskiej 18, 18A, 20, 24,
	+ roboty dodatkowe przy rozbetonowaniu i zazielenieniu podwórka przy Stawki 1, 3 (dot. inwestycji pt. „Rozbetonowanie i zazielenienie podwórka na Muranowie”),
	+ wymiana opraw oświetleniowych na słupach parkowych na terenie ADK-1 (Al. Solidarności 113, Jana Pawła II 36,36C, Orla 3,5,7/9,11, Elektoralna 12A,14,14B,16/22),
	+ zakup i montaż 20 ławek oraz 12 stojaków rowerowych na terenie ADK-1, ADK-5, ADK-6,
	+ zakup i montaż stojaków na rowery w ramach budżetu obywatelskiego,
	+ zakup, montaż i przegląd budek lęgowych oraz nadzór ornitologiczny w ramach budżetu obywatelskiego,
* konserwacje, przeglądy, awarie, usuwanie graffiti i pozostałe drobne prace.

**Wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat BGK**

Przy remontach pustostanów ZGN Śródmieście aktywnie składa wnioski o udzielenie bezzwrotnego wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Wsparcie z Funduszu Dopłat jest udzielne m.in. na utworzenie lub modernizację lokali mieszkalnych, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2024 r. ZGN Śródmieście złożył 16 wniosków o dofinansowanie 115 remontów lokali mieszkalnych na kwotę 5 098 105,38 zł. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Wypłacona kwota wsparcia przez BGK dla 7 umów z 2023 roku i 47 pustostanów wynosiła 1 513 883,27 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: | **16** |
| 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: | **16** |

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

W 2024 r. ZGN Śródmieście nie wykonywał doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej.

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

W 2024 roku wymieniona została instalacja centralnego ogrzewania wraz z kotłem gazowym w budynku użytkowym przy ul. Długiej 22. Koszt prac wyniósł 99 191,46 zł.

Przeprowadzona została również wymiana instalacji centralnego ogrzewania w oficynie budynku użytkowego przy Nowym Świecie 39. Koszt prac wyniósł 406 878,09 zł.

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

|  |
| --- |
| **Tabela nr 20. Zadania inwestycyjne** |
| **l.p.** | **Adres z zadania inwestycyjnego** | **Zakres wykonanych prac – syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych** |
| 1. | Solec 103 | Zadanie 4-letnie z realizacją w latach 2023-2026 wprowadzone Uchwałą Rady Miasta LXXXI/2656/2023 z 25.05.2023 r.Dokumentacja projektowa została odebrana w grudniu 2024 r. Na realizację zadania wydatkowano w 2024 r. kwotę 409 716,00 zł. |

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

W 2024 roku ZGN Śródmieście nie wykonywał doposażenia budynków w windy.

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

W 2024 roku na terenie ZGN Śródmieście realizowanych było 12 zadań inwestycyjnych.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **l.p.** | **Adres z zadania inwestycyjnego** | **Zakres wykonanych prac – syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych** |
| 1 | Przebudowa lokalu przy ul. Dzielnej 7 na potrzeby Poradni Profilaktyczno - Terapeutycznej dla Dzieci i Młodzieży ze Środowisk Zagrożonych Alkoholizmem „OPTA” | Zadanie 2-letnie z realizacją w latach 2023-2024. Lokal użytkowy dostosowany został do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz przygotowany do funkcjonowania Poradni Profilaktyczno - Terapeutycznej dla Dzieci i Młodzieży ze Środowisk Zagrożonych Alkoholizmem „OPTA”. W 2024 r. na realizację zadania wydatkowano kwotę 3 260 535,04 zł. |
| 2 | Rozbetonowanie i zazielenienie podwórka na Muranowie | Zadanie jednoroczne w całości realizowane w 2024 roku.Prace prowadzone były na obszarze między budynkami Stawki 1, Stawki 3, Stawki 3A i ulicą D.I. Meiselesa i polegały na likwidacji asfaltowych placów i zastąpieniu ich terenami zielonymi, remoncie nawierzchni i zapewnieniu zieleni z jednoczesnym zachowaniem istniejących ciągów pieszych. Suma faktur za projekt, prace budowlane i zieleniarskie wyniosła 780 453,52 zł. Kwota 666 685,70 zł rozliczona została z budżetu inwestycji, a pozostała kwota w wysokości 113 767,82 zł została poniesiona ze środków bieżących ZGN na remonty terenów. |
| 3 | Dostosowanie nieruchomości Mazowiecka 12 - oficyna - do stanu technicznego zgodnego z obowiązującymi przepisami w zakresie bezpieczeństwa pożarowego | W 2024 r. na realizację zadania wydatkowano kwotę 6 500,00 zł. Był to koszt wykonania aktualizacji dokumentacji projektowej.Realizacja prac budowlanych rozpocznie się w 2025 r. |
| 4 | Modernizacja budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie zespołu zabudowy na Jazdowie z uwzględnieniem rozwiązań proekologicznych | W 2024 r. trwała realizacja trzech umów podpisanych w 2023 r. - pierwsza dot. wykonania projektu w zakresie zagospodarowania terenu, druga wykonania dokumentacji projektowej 3 domów oraz trzecia wykonania projektu budowlanego drogi. Wszystkie trzy projekty zostały odebrane i rozliczone. Wydatkowana w 2024 r. kwota wyniosła 640 379,96 zł. Realizacja prac budowlanych rozpocznie się w 2025 r. |
| 5 | Doposażenie budynku przy ul. Lwowskiej 11 w instalację centralnego ogrzewania | Zadanie realizowane na podstawie porozumienia ze Wspólnotą Mieszkaniową "Lwowska 11". Ze względu na brak wykonania przez Veolię przyłącza cieplnego zadanie przesunięte na 2025 r. Prace po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej ze współfinansowaniem miasta st. Warszawa. W 2024 r. na realizację zadania nie zostały poniesione żadne koszty. |
| 6 | Przebudowa budynku przy ul. Solec 103 | W ramach zadania w lutym 2024 r. podpisana została umowa na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Kwota umowy była niższa niż pierwotnie zakładana. Realizacja prac budowlanych rozpocznie się w 2025 r. |
| 7 | Przebudowa lokalu użytkowego na potrzeby nowej kawiarni promującej Aktywności Lokalne – Al. Jerozolimskie 51 | W maju 2024 r. podpisany został aneks, zgodnie z którym zakończenie inwestycji miało nastąpić we wrześniu 2024 r. W związku z całkowitym odstąpieniem Wykonawcy od realizacji prac, ZGN podjął decyzję o wypowiedzeniu mu umowy. Co za tym idzie, konieczne było uruchomienie procedury postępowania na wyłonienie nowego wykonawcy, który w 2025 r. zakończy zadanie. Środki na realizację zadania zostały przesunięte na 2025 r.W 2024 r. nie zostały poniesione żadne koszty. |
| 8 | Dostosowanie budynku siedziby Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami przy ul. Szwoleżerów 5 do obowiązujących przepisów p.poż. | Odebrana została dokumentacja projektowa.Poniesione zostały koszty w wysokości 53 000,00 zł.Postępowanie przetargowe na wyłonienie wykonawcy prac budowlanych rozpoczęło się w październiku 2024 r., a co za tym idzie prace budowlane będą wykonywane w 2025 roku. Środki na realizację zadania zostały przesunięte na 2025 r. |
| 9 | Dostosowanie budynku użyteczności publicznej przy ul. Chmielnej 15 do obowiązujących przepisów p.poż. | ZGN Śródmieście posiada dokumentację projektową. Realizacja prac budowlanych rozpocznie się w 2025 r. |
| 10 | Zakupy inwestycyjne dla Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami | W drugiej połowie 2024 r. podpisana została umowa z wyłonioną w postępowaniu przetargowym firmą. Zadanie polegało na zakupie, wymianie i wdrożeniu dodatkowych mechanizmów zabezpieczenia i kontroli infrastruktury sieciowej, jej analizie, przebudowie, modernizacji oraz rekonfiguracji łącznia z siecią szkieletową w centrali i innych lokalizacjach Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami. Zadanie zostało odebrane 31.10.2024 r. Na realizację zadania wydatkowano w 2024 r. kwotę 581 489,25 zł. Zakupy inwestycyjne będą kontynuowane w 2025 r. |
| 11 | Przebudowa budynku przy Rynku Nowego Miasta 7 (dawne kino WARS) na wielofunkcyjny obiekt kulturalny | Zadanie 3-letnie z realizacją w latach 2023-2025.W 2024 r. wykonywana była dokumentacja projektowo-kosztorysowa przebudowy budynku. Z uwagi na dodatkowe zalecenia konserwatora zabytków i decyzję o rozszerzeniu zakresu prac, wydłużony został termin odbioru dokumentacji do 31.05.2025 r. Płatność w całości nastąpi w 2025 r. Na realizację zadania wydatkowano w 2024 r. kwotę 5 667,84 zł. |
| 12 | Adaptacja lokalu użytkowego przy ul. Nowolipki 12 na potrzeby archiwum UDŚ | Ze względu na przewidywane bardzo wysokie koszty realizacji tego zadania, odstąpiono od realizacji inwestycji.Środki finansowe zostały przesunięte na 2025 r. na nowe zadania inwestycyjne. |

* 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** |
| IWT/119/2024 | Zajęcza 8 | Nakaz usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku oraz zakaz użytkowania budynku do czasu j/w | - naprawa dachu i więźby dachowej- naprawa pęknięć ścian i nadproży- wymiana stropów- wykonanie uszczelnień kanałów grawitacyjnych |
| IWT/89/2024 | E. Plater 8 | Odmowa zmiany decyzji IOT/110/2022 w zakresie terminu realizacji | Odmowa zmiany decyzji PINB dot. terminu wykonania napraw wentylacji mechanicznej w lokalu użytkowym |
| IWT/9/2024 | Wspólna 53 | Wezwanie do obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku | - naprawa ścian zew,. wew. gzymsów, balkonów, więźby dachowej, stropów, - osuszenie i odgrzybienie murów, naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, biegów i podestów schodowych |
| IWT/3/2024 | Noakowskiego 4 | Wezwanie do usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym muru | - rozbiórka odspojonej części muru, odbicie tynków, napraw mury przy kasztanowcu |
| IWT/703/2024 | Krakowskie Przedmieście 81 | Postanowienie o dopuszczeniu dowodu w sprawie złego stanu technicznego budynku w postaci Ekspertyzy | Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanu technicznego oraz kluczowych elementów budynku |
| EN/243/24 | Al. Jerozolimskie 23 i 25 | Postanowienie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego za niewykonanie decyzji IOT/218/2007 | Zawieszenie postępowania egzekucyjnego do czasu zakończenia postępowania w sprawie budynku Krucza 47. |
| IWT/506/2024 | Noakowskiego 4 | Postanowienie odmawiające wznowienia postępowania w sprawie złego stanu technicznego muru | - rozbiórka odspojonej części muru, odbicie tynków, napraw mury przy kasztanowcu |
| IWT/368/2024 | Bartoszewicza 3 | Postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku | Hałas generowany przez urządzenia techniczne zamontowane w budynku |
| IWT/369/2024 | Bartoszewicza 3 | Postanowienie odmawiające uznania Miasta i ZGN za stronę w postępowaniu | Hałas generowany przez urządzenia techniczne zamontowane w budynku |
| IWT/287/2024 | Al. 3 Maja 7 | Postanowienie odmawiające wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wykonywanych robót budowlanych w lokalu 41/46 | Osoba trzecia rozpoczęła prace przyłączenia lokalu komunalnego do swojego własnościowego bez żadnych wymaganych zgód. |
| IWT/60/2024 | Podwale 25 /Długa 5 | Decyzja nakazująca usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku | - montaż siatek zabezpieczających- usunięcie wszelkich luźnych tynków z dachu, kominów, gzymsów- naprawy więźby dachowej, belek stropowych, cokołów kamiennych- wykonanie uszczelnień i udrożnienie odpływów dachowych |

* 1. **Zamówienia publiczne**

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 22

|  |
| --- |
| Tabela nr 22. Ilość zawartych umów, sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2024 r. na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych z 2019 roku |
| Tryby udzielenia zamówienia | Roboty budowlane | Usługi | Dostawy | postępowania unieważnione |
| Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia | Wartość umów łącznie z podatkiem VAT [zł] | Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia | Wartość umów łącznie z podatkiem VAT [zł] | Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia | Wartość umów łącznie z podatkiem VAT [zł] |
| Przetarg nieograniczony (postępowanie unijne) | - | - | - | - | - | - | - |
| zamówienie z wolnej ręki (postępowanie unijne) | - | - | 1 | 3 799 294,69 | - | - | 0 |
| tryb podstawowy - art. 275 pkt 1 | 3 | 2 422 898,77 | 15 | 5 470 876,64 | 6 | 2 847 200,69 | 8 |
| tryb podstawowy - art. 275 pkt 2 | 60 | 10 146 616,13 | - | - | - | - | 2 |
| zamówienie z wolnej ręki | 30 | 3 641 420,29 | 8 | 774 260,30 | 1 | 347 598,00 | 0 |
| Zamówienie o wartości do równoważności kwoty do 130.000 zł. | 102 | 2 760 732,66 | 241 | 3 288 672,17 | 116 | 974 806,12 | 12 |
| Razem | 195 | 18 971 667,85 | 265 | 13 333 103,80 | 123 | 4 169 604,81 | 22 |
| dodatkowo |  |  |  |  |  |  |  |
| usługi społeczne |  |  | 2 | 1 088 022,80 |  |  |  |

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

|  |
| --- |
| **Informacje o przeprowadzonych kontrolach** |
| **Lp.** | **Przedmiot kontroli** | **Kontrolujący** |
| 1 | Kontrola nr **KW-ZN.1712.96.2023.LLE** (nr z protokołu kontroli) w zakresie „Zarządzanie zasobem lokali mieszkalnych”.  | Biuro Kontrolim.st. Warszawy |
| 2 | Kontrola nr **KW-ZSS.1712.53.2024.TTR** w zakresie realizacji wybranych elementów umów serwisowych systemów informatycznych w latach 2022-2024.  | Biuro Kontrolim.st. Warszawy |
| 3 | 22 kontrole wewnętrzne i postępowania wyjaśniające | Dział Kontroli Wewnętrznej i Skarg ZGN |

* + 1. **Zadania audytowe**

|  |
| --- |
| **Informacje o przeprowadzonych zadaniach audytowych przez Biuro Audytu Wewnętrznego****m.st. Warszawy** |
| **Lp.** | **Przedmiot zadania audytowego** |
| 1 | Zadanie audytowe AW.2021.15.00 pn. „Ocena procesu windykacji należności w wybranych zakładach gospodarowania nieruchomościami m.st. Warszawy”- czynności sprawdzające mające na celu ocenę podjętych działań w celu realizacji zaleceń wydanych w wyniku przeprowadzonego w 2021 r. zadania audytowo-zapewniającego.  |

|  |
| --- |
| **Wyniki audytu** |
| Ad.1 | Czynności sprawdzające były realizowane w dniach 29-30.07.2024 r. Notatka informacyjna z 08.08.2024r. wykonania czynności sprawdzających wpłynęła do ZGN 09.08.2024 r. Podczas czynności sprawdzających Biuro Audytu uzyskało informacje na temat działań podjętych w kierunku realizacji zaleceń oraz zapoznało się z dokumentami potwierdzającymi ich wykonanie. Zalecenia uznano za wdrożone i zamknięte.  |

* + 1. **Badania**

29.04.2024 r. niezależny biegły rewident przedstawił sprawozdanie z Badania Rocznego Sprawozdania Finansowego ZGN Śródmieście za rok 2023. Badanie było przeprowadzone w okresie od 23.10.2023 r. do 29.04.2024 r. w ramach umowy UMIA/KK/B/XI/1/1/2/2021 z dnia 15.01.2021 r. pomiędzy: Miastem Stołecznym Warszawa a Konsorcjum firm audytorskich: KPW Audytor Sp. z o.o., ISP Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o., POL -TAX 2 Sp. z o.o. Wskazano, iż sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie
z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa
o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 roku poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości; jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz statutem Jednostki; zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

* + 1. **Wyniki kontroli**

|  |
| --- |
| **Wyniki kontroli** |
| Ad.1 | Kontrola była przeprowadzona w okresie od 15.12.2023 r. do 13.02.2024 r. Protokół kontroli nr **KW-ZN.1712.96.2023.LLE** wpłynął 18.04.2024 r. |
| Ad.2 | Kontrola była przeprowadzona w okresie od 16.09.2024 r. do 25.10.2024 r. Protokół kontroli nr **KW-ZSS.1712.53.2024.TTR** wpłynął 25.10.2024 r. Wystąpienie pokontrolne z 19.12.2024 r. wpłynęło do ZGN 23.12.2024 r. Dokonano pozytywnej oceny działalności ZGN w zakresie objętym kontrolą i nie sformułowano zaleceń pokontrolnych, zaproponowano jedynie do rozważenia pewne rozwiązania. |
| Ad.3 | Przeprowadzono doraźne kontrole wewnętrzne z obszaru funkcjonowania ZGN |

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

ZGN w Dzielnicy Śródmieście dysponuje dwoma całorocznymi stanowiskami handlu obwoźnego, które zostały ujęte w wykazie dostępnym na stronie <https://biznes.um.warszawa.pl/wykazy-miejsc>, opracowanym na podstawie Zarządzenia nr 1013/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 07.08.2020 r. ze zm. w sprawie prowadzenia handlu obwoźnego na terenie m.st. Warszawy:

* ul. Koźmińska 9 (dz. ew. nr 68, obręb 5-06-06) o powierzchni 10,00 m2 – w 2024 roku było udostępniane przez okres 9 miesięcy,
* Al. Solidarności 113d (dz. ew. nr 39/6, obręb 5-03-01) o powierzchni 14,70 m2 – w 2024 roku było udostępniane w okresie letnim przez 4 miesiące.
	+ 1. **Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne**

|  |
| --- |
| **Budżet Obywatelski** |
| **edycja 2024** | **edycja 2025** |
| projekty realizowane | projekty weryfikowane | projekty wybrane |
| liczba | Wartość  | liczba | liczba | wartość |
| 4 | 946 325,52 zł | 5 | 2 | 82 780 zł |

Dane szczegółowe:

|  |
| --- |
| **Budżet Obywatelski 2024** |
| **Numer projektu** | **Nazwa projektu** | **Stan realizacji** |
| 200 | Tulipany, krokusy, przebiśniegi, narcyze w Śródmieściu | zrealizowany |
| 638 | Stojaki rowerowe przy ulicach i na podwórkach (i porządek z hulajnogami elektrycznymi) – projekt ogólnomiejski w części realizowany przez ZGN | zrealizowany |
| 695 | Rozbetonowanie i zazielenienie podwórka na Muranowie | zrealizowany |
| 1730 | Chronimy jerzyki i wróble w Śródmieściu - konserwacja oraz zawieszenie nowych skrzynek lęgowych dla tych ptaków | zrealizowany |

W 2024 roku nie były realizowane inicjatywy lokalne.

* + 1. **Inne zadania powierzone**

**Nowe zasady parkowania na wyznaczonych podwórkach w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy**

W 2024 r. na terenach administrowanych przez ZGN był kontynuowany program „Nowe zasady parkowania w dzielnicy Śródmieście” rozpoczęty w 2020 r. Obecnie programem objęte są już 24 podwórka w dzielnicy Śródmieście. Do terenów, na których mieszkańcy mogą parkować z identyfikatorem dołączono podwórko wewnętrzne Gamerskiego/Senatorska. Program przynosi rezultaty oczekiwane przez mieszkańców.

**Weryfikacja dochodowa**

W roku 2024 zostały zweryfikowane dochody 240 najemców lokali komunalnych. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji, 56 najemców ma ustalony czynsz w podwyższonej wysokości (stawka wyższa od stawki ustalonej Zarządzeniem Prezydenta dla lokali mieszkalnych). Najwyższa ustalona stawka za 1 m2 powierzchni to 68,14 zł. Najwyższa ustalona wartość czynszu to 4 187,33 zł.

**Pomoc uchodźcom z Ukrainy**

ZGN Śródmieście zawarł w 2023 roku z CPS Dzielnicy Śródmieście porozumienie w celu udostępnienia lokali na doraźną pomoc dla obywateli Ukrainy. Na dzień 31.12.2024 r. CPS Dzielnicy Śródmieście dysponował ośmioma mieszkaniami, z których sześć było zajmowanych przez obywateli Ukrainy.

**Pozostałe informacje**

W 2024 r. udzielono odpowiedzi na 41 wniosków o dostęp do informacji publicznej, 84 odpowiedzi na interpelacje i zapytania radnych oraz 934 odpowiedzi na interwencje w ramach systemu 19115 (Warszawski System Powiadomień).

1. **BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

W 2024 roku plan dochodów został zrealizowany na poziomie **100%**, natomiast plan wydatków na poziomie **99%.**

|  |
| --- |
| **Tabela nr 23. Budżet jednostki** |
| Pozycje dochodów i wydatków | Stan na 31 grudnia 2024 r. [w zł] |
| **1.       Dochody ogółem (zg. z Rb-27S)** | **331 364 401,86** |
| a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów) | 63 550 133,89 |
| b. dochody z mediów za lokale mieszkalne | 63 509 314,08 |
| c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów) | 157 218 508,46 |
| d. dochody z mediów za lokale użytkowe | 34 541 254,11 |
| e. pozostałe dochody | 12 545 191,32 |
| **2.       Wydatki ogółem (zg. z Rb-28S)** | **268 686 436,93** |
| a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali) | 112 034 562,57 |
| b. koszty bieżącej eksploatacji | 67 799 357,55 |
|  *- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych(§ 4010)* | *38 139 811,75* |
| c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 59 776 314,14 |
| d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków | 23 270 789,25 |
|  w tym: |  |
|  *- wydatki na remonty pustostanów* | *11 031 549,09* |
|  *- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib*  | *74 245,26* |
| e. pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700) | 5 805 413,42 |

Szczegółowe dane dotyczące budżetu jednostki przedstawiono w tabeli nr 23.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Pozostałe wydatki inne niż dział 700 w tym:** | **5 805 413,42** |
| 1. **Wydatki bieżące [zł]**
 | **1 872 524,84** |
| Rozdział 75022 Administracja publiczna – Rady gmin (miast i miast na prawach powiatu) | 101 639,82 |
| Rozdział 75023 Administracja publiczna – Urzędy gmin (miast i miast na prawach powiatu) | 860 110,29 |
| Rozdział 85395 Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej - Pozostała działalność | 319 003,12 |
| Rozdział 90095 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska - Pozostała działalność | 41 796,70 |
| Rozdział 92120 Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego - Pozostała działalność | 549 974,91 |
| 1. **Wydatki majątkowe [zł]**
 | **3 932 888,58** |
| Rozdział 85406 Poradnie psychologiczno-pedagogiczne, w tym poradnie specjalistyczne w tym: | **3 260 535,04** |
| Przebudowa lokalu przy ul. Dzielnej 7 na potrzeby Poradni Profilaktyczno-Terapeutycznej dla Dzieci i Młodzieży ze Środowisk Zagrożonych Alkoholizmem "OPTA" | 3 260 535,04 |
| Rozdział 90095 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska - Pozostała działalność w tym: | **666 685,70** |
| Rozbetonowanie i zazielenienie podwórka na Muranowie | 666 685,70 |
| Rozdział 92195 Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego | **5 667,84** |
| Przebudowa budynku przy Rynku Nowego Miasta 7 (dawne kino WARS) na wielofunkcyjny obiekt kulturalny - prace przygotowawcze | 5 667,84 |

1. **PODSUMOWANIE**

Załącznik nr 1 – schemat organizacyjny

