

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY OCHOTA m.st. WARSZAWY
ZA ROK 2023

WARSZAWA, MARZEC 2024

Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za 2023 rok

I. 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. 2023 poz. 40 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. 2023 poz. 1270 ze zm.),
4. statutu,
5. innych przepisów prawa.

W ramach struktury organizacyjnej Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota funkcjonował w 2023 r. samodzielnie, nie prowadząc administracji terenowej. W 2023 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 2023 roku działalnością Zakładu kierowały następujące osoby:

1. Pani Agata Kapłon – Dyrektor;
2. Pan Tomasz Zakrzewski – Zastępca Dyrektora;
3. Pani Małgorzata Skrocka – Zastępca Dyrektora;
4. Pani Ewa Bernacik – p.o. Głównego Księgowego

1.1. Status prawny

1.2. 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:

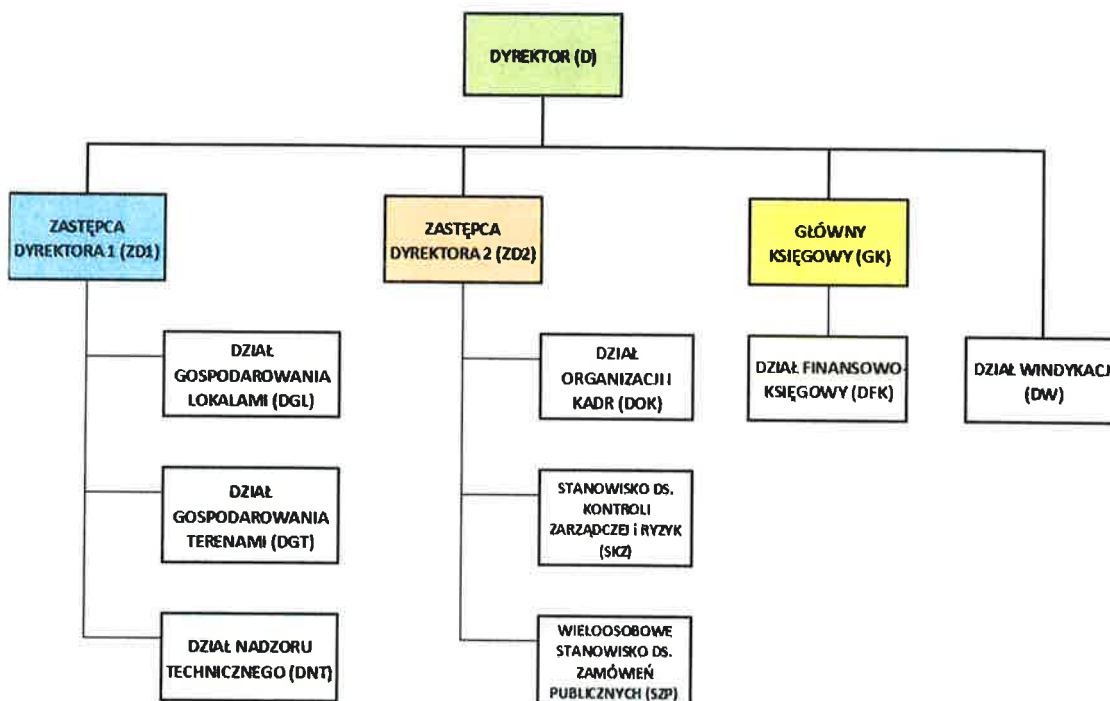
1. nr XV/470/2007 z dnia 13 maja 2007 roku;
2. nr LI/1558/2009 z dnia 19 marca 2009 roku;
3. nr LXXXII/2376/2010 z dnia 13 maja 2010 roku.

1.3. Schemat organizacyjny

W 2023 r. nastąpiła zmiana wewnętrznej struktury organizacyjnej ZGN Ochota.

Znaczny wzrost, w poprzednich latach, zakresu działań realizowanych przez Zakład wpłynął na konieczność dopasowania struktury organizacyjnej w taki sposób aby wykonywane zadania, dzięki efektywnemu zarządzaniu, osiągały najwyższy poziom.

Nowa struktura organizacyjna:



II. ZATRUDNIENIE

2.1. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Stan zatrudnienia		
Zatrudnienie w etatach	wg stanu na 31 grudnia roku poprzedniego	wg stanu na 31 grudnia roku, za który składane jest sprawozdanie
Ogółem (a+b)	47,88	51,5
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	47,88	51,5
inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokalii	12	15
inspektorzy nadzoru	4	2,5
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:	0	0
dozorcy	0	0
pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0

Pełnomocnicy ds. wspólnot mieszkaniowych

- a) Liczba pracowników w etatach, którzy wykonują pracę jako Pełnomocnik i jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków w jednostce: **0**
- b) Liczba pracowników, którzy wykonują funkcję Pełnomocnika ds. wspólnot mieszkaniowych dodatkowo np. we wzmożonych okresach związanych z organizowaniem zebrań wspólnot mieszkaniowych, ale nie jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków: **7**.

2.2. Fluktuacja kadr

W 2023 roku średnioroczne zatrudnienie kształtowało się na poziomie 49,06 etatów na stanowiskach nierobotniczych. Na stanowiskach robotniczych ZGN nie zatrudniał pracowników. W 2023 roku ZGN Ochota ogłosił 8 konkursów: 1 do Działu Windykacji, 1 do Działu Finansowo-Księgowego, 2 do Działu Gospodarowania Zasobem Nieruchomości i 4 do Działu Nadzoru Technicznego. 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 5 osób, które zostały zatrudnione. Do zatrudnienia jednej z osób doszło dopiero w styczniu 2024 r., z uwagi na 3 nieudane próby pozyskania pracownika z uprawnieniami do Działu Nadzoru Technicznego.

Bez konkursu, w ramach przeniesienia w trybie art. 22 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych zatrudniliśmy jedną osobę w Dziale Gospodarowania Terenami.

Tym samym w 2023 roku obsadziliśmy wszystkie przyznane nowe wakaty tj. 6.

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

Podnoszenie kwalifikacji pracowników jest jednym z głównych celów realizowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy. Dzięki temu zwiększa się jakości i efektywność działań i zadań realizowanych przez zakład.

W 2023 roku były realizowane szkolenia, które zapewniały pracownikom niezbędną wiedzę w związku ze zmianami prawa oraz dalszy rozwój.

Pracownicy szkolili się głównie online oraz podnosili swoją wiedzę merytoryczną z zakresu wykonywanych zadań również samodzielnie poprzez dostępne publikacje, bezpłatne webinaria.

Zrealizowane szkolenia to:

- Kazusy i kontrowersje z zakresu prawa pracy i bhp - Trudne przypadki z zakresu prawa pracy i BHP
- Podatki 2023. CIT w 2023 roku – przegląd wybranych zagadnień. Zmiany dotyczące obowiązków płatnika. Zmiany stawek podatku VAT, system KSeF, Nowy Ład, SLIM VAT 3, w tym zasady ujmowania faktur korygujących
- Zamówienia publiczne powyżej progów unijnych-poprawne i sprawne procedury dla zamówień o wyższym rygorze. Warsztaty dla zamawiających i wykonawców
- Praca zdalna - nowe przepisy, rola pracodawcy i obowiązki z tym związane

- Regulamin pracy, regulamin wynagradzania, regulamin pracy zdalnej i inne wewnętrzne źródła prawa pracy w 2023 roku – co musisz zmienić lub napisać od postaw po nowelizacji kodeksu pracy?
- Work life balance i przejrzyste warunki pracy – najnowsze zmiany prawa pracy
- Jak przygotować jst do wdrożenia faktury ustrukturyzowanej?
- Kontrola zarządcza i zarządzanie ryzykiem w instytucji publicznej - aspekty prawne
- Przygotowanie do wdrażania e – Doręczeń krok po kroku
- Krajowy System e-Faktur (KSeF) w 2024 r. – obowiązkowe faktury ustrukturyzowane w sektorze finansów publicznych - przygotowanie do wdrożenia
- Obsługa systemu e-Doręczenia. Szkolenie o charakterze warsztatowym
- Microsoft excel
- Szkolenie z zakresu windykacji – przedawnienie roszczeń, ważność umów, wypowiedzenia;

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w zarządzaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota znajdowało się **5.888** lokali komunalnych w **498** budynkach.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego m.st. Warszawy na koniec roku wyniosła **251.072,14 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.

Tabela nr 2. Liczba i powierzchnia zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki, stan na dzień 31 grudnia roku sprawozdawczego				
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:	153	345	-	498
mieszkalne i użytkowe	70	345	-	415
budynki garażowe	83	-	-	83
Lokale (w szt.) w, tym:	1 492	4 396	-	5 888
mieszkalne	670	3 925	-	4 595
użytkowe	176	337	-	513
garaże	587	95	-	682
boksy garażowe	56	26	-	82
pomieszczenia gospodarcze	3	13	-	16
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m2), w tym:	59 250,82	191 821,32	-	251 072,14
mieszkalne	27 171,64	157 896,04	-	185 067,68
użytkowe	21 501,12	32 481,57	-	53 982,69
garaże	10 258,76	1 044,82	-	11 303,58
boksy garażowe	285,84	89,81	-	375,65

3.2. Zasoby nieruchomości niezabudowanych administrowanych przez jednostkę

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

Tabela nr 3. Zasoby nieruchomości niezabudowanych, administrowanych przez jednostkę.	
Powierzchnia administrowana (m ²)	Stan na 31 grudnia roku, za który jest sprawozdanie
Powierzchnia łączna	87 299
w tym:	
Powierzchnia utwardzona	34 768 (*)
Powierzchnia terenów zieleni	52 531

(*) Powierzchnia utwardzona: przejęto łącznie 2 091m² (Dickensa 17A – 34 m², Pawińskiego 30 -2057 m²)

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

3.3.1. Zmniejszenie stanu zasobów

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

Tabela nr 4. Zmniejszenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości przekazane w zarząd i administrowanie innemu podmiotowi (np. innej jednostce organizacyjnej miasta) (*)		
2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli		
3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli		
4. Rozbiórki		
5. Nieruchomości sprzedane	1	100,88
Razem 1-5	1	100,88
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	1	100,88
z tego lokale mieszkalne	1	100,88
lokale użytkowe i garaże		
6. Połączenia lokali (**)	4	275,94
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu		
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7		
z tego lokale mieszkalne	5	376,82
lokale użytkowe i garaże		

(*) Nieruchomości sprzedane: Wawelska 38/40 m 1A

(**) Połączenie lokali: Aleje Jerozolimskie 99 lok. 47 (lok. 47a, 47b i 47c) i Filtrowa 68 lok. 72 (72A).

3.3.2. Zwiększenia stanu zasobów

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

Tabela nr 5. Zwiększenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości zabudowane przejęte w zarząd i administrowanie, w tym:	3	2 746,93
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi/użytkowymi	-	-
b. darowizna	-	-
c. zakup budynku/lokalu	-	-
d. spadek	-	-
e. podnajem	-	-
f. inne	3 (*)	2 746,93
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	13 (**)	655,93
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	12	609,93
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	1	46
2. Nieruchomości nierzabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	-	-

(*) budynki użytkowe (dzierżawa): A. Pawińskiego 30 i Dickensa 17A, Sękocińska 7 (budynek Wspólnoty Mieszkaniowej – lokale komunalne)

(**) 12 lokali mieszkalnych i 1 użytkowy w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sękocińska 7.

3.4. Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zmiany sposobu użytkowania		
Opis	liczba	powierzchnia
z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	1 (*)	36,17
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	-	-

(*) Zmiana sposobu użytkowania: Dickensa 6 m 9.

3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli			
lp.	liczba lokali	powierzchnia lokali	stawka płacona właścicielowi
1	-	-	-

3.6. Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie lokali mieszkalnych.

Informacje dotyczące pustostanów lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Pustostany

Wyszczególnienie	liczba lokali	liczba budynków
1. Remonty pustostanów		-
a) liczba lokali wyremontowanych w roku, za który składane jest sprawozdanie	52	-
b) powierzchnia wyremontowanych pustostanów w (m ²)	1 822	-
c) wydatki poniesione na remonty pustostanów (w zł)	2 304 541	-
2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12. roku, za który składane jest sprawozdanie, w tym:	86 (*)	-
a) w nowym budownictwie	-	-
b) po remoncie	1	-
c) do remontu	85	-
3. Liczba pustostanów na 31.12. nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:	105 (*)	-
a) w budynkach z rozszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	17	
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	57	-
	w tym całe budynki	2
c) lokale niesamodzielne	18	-
d) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży , rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego)	-	-
e) Lokale substandardowe	13	-

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

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2023 ROKU

4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

W 2023 roku ewidencję zasobów lokalowych 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. Brak kompleksowego wprowadzenia zasobu w pełnym zakresie wynika z faktu odmiennej struktury organizacyjnej Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota w zakresie sposobu administrowania zasobem miasta.

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, dlatego też Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m. in. wnioskował o dodatkowe etaty na realizację zadań związanych z wprowadzaniem danych do systemu SEIZBIL oraz ich aktualizację. Od dnia 1 września 2023 r. został zatrudniony 1 pracownik, którego obowiązkiem jest realizowanie zadań związanych z funkcjonowaniem systemu SEIZBIL. Powyższe zmiany niestety nie spowodowały wprowadzenia wszystkich wymaganych danych oraz ich aktualizacji.

4.2. Lokale mieszkalne

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

Liczba zawartych umów najmu i aneksów w 2023 r. – 242,
w tym:

- liczba podpisanych umów lokali mieszkalnych – 95

- liczba podpisanych umów lokai socjalnych – 69
- liczba podpisanych umów lokali tymczasowych – 3
- liczba podpisanych aneksów – 75
- (tym liczba aneksów z art. 691 – 53)

4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę

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

Tabela nr 9. Wyniki przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta w 2023 r. (*)		
Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2023 r.		1524
Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozestanie ankiety/oświadczenia w 2023 r.		1266
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2023 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)		477
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki		769
Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat		974
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2023 r.	art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	4
	art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	15
	art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	0
	inne nieprawidłowości (dewastacja lokalu)	8
Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2023 r.		1
Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2023 r.		8
Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2023 r.		9
Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2023 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.

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

Liczbę dokonanych wypowiedzeń umów najmu przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w 2023 r.		
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	-
2.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	
3.	art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu)	
4.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	-
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	41 (*)
6.	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)		41 (**)

(*) 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

4.2.4 Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym

Informacje dotyczące mieszkań wynajętych organizacjom społecznym przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym					
Obecnie wynajęte organizacjom społecznym		Wynajęte organizacjom społecznym w danym roku		Zakończone umowy najmu	
liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia
1 (*)	136,21	-	-	1 (**)	94,73

(*) Al. Niepodległości 227/233 m 71

(**) Grójecka 20 B m 22.

4.2.5 Lokale w placówkach oświatowych, którymi zarządza jednostka

Informacje dotyczące lokali w budynkach oświatowych przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Lokale w placówkach oświatowych					
Lp.	Ulica	nr domu	nr lokalu	powierzchnia lokalu	Usytuowanie w budynku oświatowym (szkoła), czy w osobnym budynku
1	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	Powstańców Wielkopolskich	4	1	54,80	Budynek szkoły
10	Radomska	23	1-15	521,35	Budynek szkoły
11	P. Skarżyńskiego	8	1 i 2	78,92	Budynek szkoły
12	Spiska	1	1 i 2	81,74	Budynek szkoły
13	Szczęśliwicka	50/54	1-6	245,47	Budynek szkoły

14	T. Budrysów	32	1 i 2	92,54	Budynek szkoły
15	Urbanistów	3	1 i 2	84,00	Budynek szkoły
16	Wawelska	46	2a, 2c	120,32	Budynek szkoły
17	Wawelska	48	1 i 2	83,90	Budynek szkoły

4.3. Lokale użytkowe

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

Tabela nr 13. Lokale użytkowe	
Opis	Stan na 31 grudnia 2023 roku
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)	513
1a) Liczba lokali wynajętych	463
1b) Liczba pustostanów	50
1b)1. do wynajęcia ogółem, w tym	48 (*)
handlowo-usługowe	13
gastronomiczne	0
magazynowe	22
biurowe	1
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	0
inne lokale użytkowe	12
1c) wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny nadające się do przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze lub inne (**)	2 (**)
1d) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy	nie dotyczy (***)
Liczba przeprowadzonych konkursów	nie dotyczy
Liczba lokali wynajętych	nie dotyczy
najwyższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m2 (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	nie dotyczy
1e) Postępowania na najem lokali użytkowych - przetargi	nie dotyczy (***)
Liczba przeprowadzonych przetargów	nie dotyczy
Liczba lokali wynajętych	nie dotyczy
najwyższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m2 (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	nie dotyczy
1f) najem krótkoterwały - liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	nie dotyczy (***)
1g) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w l.u. - konkursy profilowane (**)	nie dotyczy (***)
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	nie dotyczy
Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych	nie dotyczy
najwyższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m2) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m2 (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	nie dotyczy
2. Garaże, miejsca postojowe oraz boks motocyklowe	nie dotyczy (***)
Liczba ogłoszonych konkursów	nie dotyczy
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	nie dotyczy

(*) Z ogólnej liczby 50 pustostanów do wynajęcia kwalifikuje się 48 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;

2. 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.

W Protokole pokontrolnym z kontroli NIK, opisanej w pkt. 4.14.1 oraz 4.14.4, „NIK zauważyła, że w sytuacji, w której organizowanie konkursów profilowanych na najem lokali użytkowych nie leżało w kompetencjach ZGN, w sprawozdaniu z działalności należało wskazać, że ten punkt nie dotyczy działalności Zakładu. Wykazanie przez ZGN jakichkolwiek danych w tym zakresie (nawet liczby „0”) zaburza przejrzystość danych sprawozdawczych w zakresie organizacji ww. konkursów.

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

W 2023 r zawarto łącznie 1 umowę na udostępnienie części powierzchni budynków pod reklamy, klimatyzatory.

4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

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

W 2023 r. zawarto łącznie 21 umów dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe o łącznej powierzchni 2 324,86 m².

Wysokość naliczonych opłat z tytułu dzierżawy to kwota 4.554,27 zł/rok.

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

W 2023 r. zawarto łącznie 31 umów dzierżawy gruntów na cele komercyjne (ogródki gastronomiczne, zaplecza budowy, punkt edukacyjno-promocyjny, grunt pod garaże) o łącznej powierzchni 4 883,08 m².

Wysokość naliczonych opłat z tytułu dzierżawy to kwota 285.826,82 zł/rok

4.6. Windykacja należności

Rok 2023, był kolejnym rokiem intensyfikacji działań windykacyjnych, w tym głównie działań przedsądowych, które umożliwiają szybsze odzyskiwanie należności. Takie działania pozwalają uniknąć dodatkowych kosztów i poprawić kontakty oraz relacje z najemcami.

W przypadku braku spłaty należności, pierwszym krokiem, jaki podejmuje Dział Windykacji, jest kontakt z dłużnikiem w celu poinformowania go o powstałym zadłużeniu oraz negatywnych konsekwencjach opóźnionej spłaty zaległości. Dzięki bezpośrednim kontaktom ZGN Ochota uzyskuje od dłużników informacje dotyczące przyczyn zadłużenia oraz ich sytuacji majątkowej, co pozwala na zaproponowanie najlepszej i najszybszej formy rozwiązania problemów związanych z płatnościami. Dodatkowo dłużnik zostaje poinformowany o możliwości ugodowej spłaty zaległości, na przykład w formie porozumienia ratalnego, co jest korzystne dla obu stron.

W 2023 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota, w wyniku windykacji przedsądowej, odzyskał 396 279,99 zł na lokalach użytkowych, 138 574 zł zaległości na lokalach mieszkalnych, 19 834,15 zł zaległości na garażach bez wnoszenia spraw do sądu.

Egzekucja komornicza w roku 2023 przyniosła wpływ na konto ZGN Ochota kwoty 1 118 897,55 zł.

4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Windykacja należności (*)		
Opis	Stan na dzień 31.12. roku sprawozdawczego	Liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	54 047 980,12	3 195
a. najem	10 825 098,68	1 154
b. odszkodowania	696 478,03	515
c. lokale zdane	23 964 129,40	1 526
d. odsetki	18 562 274,01	-
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	9 976 345,86	576
a. najem	1 137 624,46	351
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	132 437,20	33
c. lokale zdane	4 434 580,18	192
d. odsetki	4 271 704,02	-
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	2 843 480,98	
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	251 864,47	

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

- lokale mieszkalne (ogółem): **16 916,42 zł**
 - średnia zaległość za najem 9 380,50 zł
 - średnia zaległość z tyt. odszkodowania 1 352,38 zł
 - średnia zaległość lokale zdane 15 703,88 zł
- lokale użytkowe, w tym garaże (ogółem): **17 320,04 zł**
 - średnia zaległość za najem 3 241,09 zł
 - średnia zaległość z tyt. odszkodowania 4 013,24 zł
 - średnia zaległość lokale zdane 23 096,77 zł

4.6.2. 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 31.12.2023
1. zaległości z tytułu dzierżaw, w tym reklamy	3 334 495,24
a. opłaty	1 794 052,62
b. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie	33 074,95
c. odsetki	1 507 367,67
2. Koszty dochodzenia roszczeń dzierżawy	45 627,91
3. Koszty dochodzenia roszczeń reklamy	5 239,82

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

W ramach windykacji przedsądowej Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota wysłał do dłużników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżaw oraz reklam **2 456** wezwań do zapłaty.

W 2023 roku w sądzie złożonych zostało **866** pozwów w tym **753** o wydanie nakazów zapłaty na kwotę **2 728 067,18 zł** oraz **31** pozwy o orzeczenie eksmisji, o poszukiwanie spadkobierców **82**.

Ogółem w roku 2023 wydanych zostało **8** wyroków orzekających eksmisję z lokali mieszkalnych oraz **3** wyroki orzekające eksmisję z lokali użytkowych.

W 2023 roku wznowionych zostało **186** egzekucji komorniczych z lat ubiegłych.

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

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

Tabela nr 15. Restrukturyzacja procedowana zgodnie z Uchwałą nr 295/2019	
Restrukturyzacja zadłużeń na podstawie Uchwały nr 295/2019 z 30 maja 2019 r.	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
Liczba zawartych umów o restrukturyzację zadłużenia od początku programu	394 (*)
Liczba umów które wygasły w roku 2023 w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z umowy	26
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	61

(*) liczba umów czynnych na dzień 31.12.2023 r. - 189

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 rok sprawozdawczy
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez dzielnicę/jednostkę	144
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	15
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	3
Liczba dokonanych umorzeń należności	27
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	5

4.8. Świadczenie niepieniężne

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

Tabela nr 17. Świadczenia niepieniężne	
Opis	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	7
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	3 791,25

W 2023 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: sprząatanie terenów zewnętrznych na terenie Dzielnicy Ochota.

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

1. Dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny 4 677 szt. , średniomiesięczna ilość 390 szt. na kwotę 1 558 787,81 zł,
2. Obniżka czynszu z uwagi na niskie dochody: 567 szt., na kwotę 755 588,33 zł,
3. Obniżka czynszu z uwagi na stan techniczny: 1 278 szt. ze średniomiesięczną kwotą 66 787,34 zł.

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

4.10.1. Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych

Na dzień 31.12.2023 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 7 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 28. Razem w roku 2023 pracownicy uczestniczyli w trybie stacjonarnym w 199 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.

4.10.2 Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy

W 2023 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.

4.11. Dane techniczne

4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.

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

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

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	69 316,54
	- wymiana dachu (poszycia dachowego/więźby dachowej)	x	x	x
	- wymiana dźwigu osobowego	x	x	x
	- remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	x	x	x
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	x	x	x
	- docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	x
	- termomodernizacja* kompleksowa	x	x	x
	- rozbiorczy budynków stwarzających zagrożenie	x	x	x
	- pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	x	x	69 316,54
2.	Roboty instalacyjne:	x	x	916 952,78
	- doposażenie w instalacje kanalizacyjną	x	x	x
	- doposażenie w instalacje wodną	x	x	x
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł cieplny	x	x	x
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe	x	x	x
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	x	x	x
	- doposażenie w instalacje elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)	x	x	x
	- 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	916 952,78
3.	Rewitalizacja obszaru - kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	x	x	x
4.	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	x	x	x
5.	Adaptacje strychów na lokale gminne	x	x	x
6.	Dokumentacje techniczne	1/1	2302/19	5 099,99
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych),	x	x	3 188 037,14
	w tym:			x
	- remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) - wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi **	1	60	8 023,26
	- remont lokali mieszkalnych (pustostanów) - remonty kompleksowe	52	1 822,00	2 304 540,62
	- remonty lokali użytkowych			875 473,26
8.	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Miasta (m.in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe.)	x	x	2 295 538,31
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	x	x	218 690,46
			RAZEM	6 693 635,22

(*)

Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych						
Lp	ulica	nr domu	nr lokalu	ilość okien	powierzchnia m2	Nawiewniki szt
1	Majewskiego	12	16	5	10,77	4
2	Bitwy Warszawskiej 1920	10	110	3	7,71	3
3	Sękocińska	5	3A	4	10,63	3
4	Dunajska	13	16	2	6,26	2
5	Szczęśliwicka	8	123	2	5,30	1
6	Joteyki	4	3	3	6,71	3
7	Bitwy Warszawskiej 1920	6	95	2	5,04	2
8	Opaczewska	38	6	2	6,42	2
9	Szczęśliwicka	8	33	1	2,39	1
10	Węgierska	5/7/9	11	5	8,25	3
11	Joteyki	18	6	2	7,90	2
12	Dickensa	24	15	6	12,75	6
13	Majewskiego	24	25	5	10,15	5
14	Uniwersytecka	6	21	2	4,89	2
15	Białobrzaska	30	52	4	8,52	4
16	Sękocińska	5	3	3	6,34	2
17	Korzeniowskiego	9	26	4	7,14	4
18	Rokosowska	2	58	2	5,04	2
19	Banacha	16	10	3	8,47	3
20	Opaczewska	11	22	2	1,83	2
21	Nieborowska	15	11	1	3,54	1
22	Majewskiego	38	4	4	11,49	4
RAZEM				67,00	157,54	61

4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe:

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

Tabela nr 19. Likwidacja pieców na paliwo stałe w danym roku sprawozdawczym w komunalnych lokalach mieszkalnych						
Liczba lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe ogółem na dzień 01.01.2023 roku sprawozdawczego:						2
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 31.12.2023 roku sprawozdawczego:						2

4.11.3. Doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej.

W 2023 r. nie były prowadzone przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota inwestycje dotyczące doposażenia budynków w systemy grzewcze jak wyżej.

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa:

W 2023 nie prowadzono przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota inwestycji polegających na termomodernizacji budynków.

4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

W 2023 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 – <i>syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych</i>
1.	Grójecka 97 ZIELENIAK	Budowa zadaszenia na targowisku Zieleniak (wykonanie koncepcji) – 43 050,00 zł
2.	Grójecka 109	Budowa windy zewnętrznej – 358 257,45
3.	Szczęśliwicka 2	Budowa fontanny – wykonanie projektu – 50 000,00 zł

4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

W 2023 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota zrealizował inwestycję polegającą na budowie windy osobowej na zewnątrz budynku użytkowego przy ul. Grójecka 109.

4.11.7. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

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

4.12. 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
-	-	-	-

4.13. Zamówienia publiczne

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 22.

Tabela nr 22. Ilość zawartych umów, sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2023 roku							
Tryby udzielenia zamówienia	Roboty budowlane		Usługi		Dostawy		Postępowania unieważnione
	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	
Tryb podstawowy	37	5 636 568,24	8	2 062 146,25	0	0,00	9
Negocjacje bez ogłoszenia	0	0	0	0	0	0	0
Zamówienie z wolnej ręki	0	0	1	100 000,00	0	0	0
Zamówienie o wartości do kwoty 130000,00 zł	90	1 257 309,10	124	1 318 060,80	91	375 994,91	10
Razem	127	6 893 877,34	133	3 480 207,05	91	375 994,91	19
Zamówienia wyłączone ze stosowania ustawy Pzp (art.11 ust. 1 pkt. 2)	0	0	4	756 900,00	0	0	0

4.14. Przeprowadzone w 2023 roku kontrole w jednostce

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

- 21.10.2022 – 18.01.2023 – Najwyższa Izba Kontroli, Delegatura NIK w Warszawie – Najem lokali użytkowych należących do m.st. Warszawy na zasadach preferencyjnych.

4.14.2. Zadania audytowe

- 07.03.2023 – 28.03.2023 - Biuro Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy – Ocena bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy

4.14.3. Badania

4.14.4. Wyniki kontroli

Ad. 1. Wyniki kontroli NIK zostały opisane w Sprawozdaniu z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za 2022 rok, tj.:

Z ocena ogólnej kontrolowanej przez NIK działalności wynika, iż Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota na ogół w sposób prawidłowy wywiązywał się w latach 2020-2022 z powierzonych tej jednostce zadań, dotyczących wynajmu na zasadach preferencyjnych lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego m.st. Warszawy, znajdujących się w dyspozycji Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy. Regulacje wewnętrzne Zakładu określały podział tych zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne. Zawierając umowy najmu lokali użytkowych z podmiotami wybranymi na najemców na zasadach preferencyjnych, Zakład uwzględniał postanowienia zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 136/2020 z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych. Prawidłowo prowadził przedsądowe działania windykacyjne w stosunku do najemców lokali

użytkowych zalegających z opłatami. Realizacja zadań objęta była przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota analizami ryzyka oraz innymi formami kontroli i nadzoru.

Wnioski (zalecenia) NIK:

1. prezentowanie danych w sprawozdaniach z działalności ZGN, dotyczących najmu lokali użytkowych na zasadach preferencyjnych, zgodnie ze stanem faktycznym;
2. zmianę postanowień zawartych umów na najem lokali użytkowych w celu wyeliminowania sprzeczności, co do stosowanych sankcji w przypadku oddania przez najemcę wynajętego lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego;
3. zwiększenie nadzoru nad realizacją przez Kancelarię prawną obowiązków umownych dotyczących terminowego podejmowania działań w sądowych postępowaniach windykacyjnych.

Ad. 2. Podsumowanie wyników audytu przez Biuro Audytu Wewnętrznego :

Ocena ogólna: **POZYTYWNA Z UWAGAMI.**

„Najważniejsze wyniki audytu:

Przeprowadzone zadanie audytowe wykazało, że obszar bezpieczeństwa informacji w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota funkcjonuje sprawnie, na adekwatnym do realizowanych zadań poziomie.

Opracowano i wdrożono regulacje wewnętrzne ustanawiające systemy ochrony danych osobowych i zarządzania systemami informatycznymi. System bezpieczeństwa informacji ukierunkowany jest na ochronę danych osobowych. Procedury i dokumentacja dotyczące ochrony danych osobowych posiadają drobne braki, które wymagają uzupełnienia i aktualizacji w zakresie przeglądu oraz treści prowadzonych rejestrów.

Jednostka wdraża dobre praktyki w obszarach ochrony danych osobowych np. w rejestrowania zgód na przetwarzanie danych osobowych, zarządzania incydentami oraz infrastrukturą informatyczną.

Obszar infrastruktury IT oraz systemów informatycznych funkcjonuje sprawnie i co do zasady nie zidentyfikowano słabości na poziomie jego zabezpieczeń, wykryte niezgodności dotyczyły np. braku aktualnych krytycznych poprawek na niektórych stacjach roboczych lub oprogramowania zainstalowanego na stacjach, co do którego istniało podejrzenie naruszenia warunków licencji typu „freeware”. Zewnętrzna firma, z którą zawarto umowę na wsparcie i obsługę informatyczną, realizuje zawarte w umowie zapisy zapewniając zgodny z dobrymi praktykami standard zabezpieczeń infrastruktury IT jednostki. Poprawy wymagają kwestie raportowania i informowania kierownika jednostki o aktualnym stanie infrastruktury teleinformatycznej.

Zidentyfikowane podczas badania słabości nie mają krytycznego wpływu na bezpieczeństwo informacji w tym danych osobowych, wynikają głównie z konieczności uzupełnienia bądź zmodyfikowania wewnętrznych procedur w taki sposób, aby uwzględniały zidentyfikowane ryzyko oraz pozwalały na rozliczalność działających procesów.”

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

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

W 2023 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 2023 r. zostało przeniesionych 5 kupców. W 2023 r. wykonano kompleksową wymianę na nowe zużytych ławek na targowisku Zieleniak. Zamontowano 16 ławek z deski kompozytowej. W okresie świątecznym od 15.12.2023 r. – 24.12.2023 na terenie Targowiska Zastępczego oraz na działce przy ul. Grójeckiej 18/20 zostało łącznie wynajętych 8 stanowisk do sprzedaży choinek oraz ryb. Ponadto od maja do października prowadzony był handel sezonowy owocami miękkimi przy Grójeckiej 18/20.

4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne

Lp.	Zadanie w ramach budżetu obywatelskiego	Kwota
1	Bezpieczne place zabaw	249 675,36
2	Asfalt zwijamy i zielony dywan na ochocie rozkładamy	125 240,16
3	Obetonujemy ochockie podwórka	10 000,00
4	Zieleń to tlen	116 403,09

4.15.3. Inne zadania powierzone

1. W roku 2023 Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy 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 **3.998 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).
2. W 2023 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota przyjął w zarząd i administrowanie 2 nieruchomości zabudowane budynkami przy ul. Dickensa 17a i przy ul. Pawińskiego 30 (pod dzierżawę) oraz 13 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Sękocińskiej 7.
3. 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 sprzątnięcia, 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.

V. BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Dane dotyczące budżetu jednostki przedstawiono w tabeli nr 23.

Tabela nr 23- Budżet jednostki	
Pozycje dochodów i wydatków	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
1.Dochody ogółem(zg.z RB-27)	67 204 107,17
a.dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	18 755 607,29
b.dochody z mediów za lokale mieszkalne	21 905 316,88
c.dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	12 423 132,88
d.dochody z mediów za lokale użytkowe	4 961 343,89
e.pozostałe dochody	9 158 706,23
2.Wydatki ogółem (zg.z RB-28)	65 847 066,76
a.wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	31 134 048,49
b.koszty bieżącej eksploatacji	11 635 992,82
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	5 296 918,26
c.koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	12 573 394,81
d.koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	7 097 894,67
- w tym	
- wydatki na remonty pustostany	2 304 540,62
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	4 389 094,60
- wydatki inwestycyjne	404 259,45 (*)
e.pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	3 405 735,97

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

(*) w pozycji wydatki inwestycyjne są koszty 46 002,00 zł na zakup macierzy dyskowej dla jednostki i koszty 358 257,45 zł na budowę windy Grójecka 109

W budżecie jednostki za 2023 r., w pozostałych wydatkach w dziale 500 i 900 mieszczą się środki wydatkowane na :

Gospodarowanie targowiskami i nadzór nad handlem obwoźnym;	3 312 685,97 zł
C/OCH/II/P5/10 - Budowa zadaszenia na targowisku Zieleniak	43 050,00 zł
C/OCH/II/P/24 - Budowa fontanny przy ul. Szczęśliwickiej 2	50 000,00 zł

W 2023 r. plan wydatków został zrealizowany przez ZGN w 96,58 %, natomiast plan dochodów w 99,28%.

VI. PODSUMOWANIE

W 2023 r., tak jak w latach poprzednich, z uwagi na inflację oraz brak wystarczającej wysokości środków na remonty infrastruktury mieszkalnej, użytkowej, terenów zewnętrznych nie mogliśmy zrealizować wszystkich potrzeb remontowych i inwestycyjnych w tym zakresie. Realizowaliśmy przede wszystkim niezbędne remonty, konserwacje, przeglądy i usuwanie awarii.

Nadal potrzeby remontowe z roku na rok są coraz większe a brak odpowiednich środków na ich realizację znacznie wpływa na dalszą dekapitalizację budynków i lokali mieszkalnych.

Rok 2023 był kontynuacją naszych głównych celów, w tym:

- maksymalizacja dochodów i minimalizacja kosztów - w 2023 r. plan dochodów został zrealizowany przez nas w 99,28%, natomiast plan wydatków w 96,58 %;
- zintensyfikowanie działań związanych z windykacją należności, w tym nadzorem nad kancelariami prawnymi i egzekucją należności. W tym celu zostały wprowadzone Zarządzeniami Dyrektora: nowy Regulamin windykacyjny oraz Procedura windykacyjna. Egzekucja komornicza w roku 2023 przyniosła wpływ na konto ZGN Ochota kwoty **1 118 897,55 zł.**
- kontrola zarządcza, w tym identyfikacja i minimalizowanie wysokich ryzyk związanych z efektywnością i ciągłością działania zakładu.
 - zgłoszone w 2022 r. (kontynuowane w 2023) przez nas bardzo wysokie ryzyko niezrealizowania głównych zadań skutkujących stratami jednostki oraz utratą wizerunku, w wyniku otrzymania 6 z 12 etatów i wprowadzenia nowej struktury organizacyjnej zmniejszyliśmy do ryzyka wysokiego.

Powodem braku ponownego wystąpienia w 2023 r. do Skarbnika m.st. Warszawy o pozostałe 6 etatów (w tym 3 etatów dla Pełnomocników ds. Wspólnot Mieszkaniowych) było informacja z Urzędu Dzielnicy Ochota o koncepcji utworzenia stanowisk Pełnomocników w WZL – do daty sporządzenia sprawozdania nie otrzymaliśmy informacji o realizacji tej koncepcji.
 - analiza ryzyk, w latach 2022-2023, wskazywała na wzrastające ryzyka działania zintegrowanego systemu informatycznego używanego przez nas, w tym ryzyko technologiczne (system z 2007 r.), ryzyko wycofania się właściciela z produktu (posiadanie w ofercie znacznie nowszej wersji systemu).

W związku z tym podjęliśmy działania w celu zmniejszenia tego ryzyka, m.in.

 - ✓ zmiana zapisów umowy serwisowej m.in. poprzez wprowadzenie definicji rodzajów błędów systemu (błąd krytyczny, błąd, usterka), czasu reakcji na błędy i ich naprawę (SLA) , wprowadzenie kar umownych za brak realizacji zgłoszeń zgodnie z SLA, dodatkowe zobowiązania usługodawcy mające na celu prawidłową realizację usług serwisowych;
 - ✓ zgłoszenie, do Zarządu Dzielnicy Ochota propozycji zadania inwestycyjnego z jednoczesnym przyznaniem środków finansowych na zakupu nowego

zintegrowanego systemu informatycznego dla jednostki. Propozycja nie została uwzględniona w planie zadań inwestycyjnym na lata 2023-2025;

- ✓ w ciągu 2023 r. przeprowadzenie konsultacji rynkowych (zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych) mających na celu: zapoznanie się z aktualnie funkcjonującymi zintegrowanymi systemami informatycznymi dla firm i jednostek zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, opisu przedmiotu planowanego zamówienia, zakresu i rozwiązań systemowych, oszacowania wartości inwestycji, zapoznania się z warunkami udziału w postępowaniu oraz z warunkami istotnych postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego.

Wprowadzone działania nie przyniosły skutku poprawy funkcjonowania systemu, rok 2023 to kolejny rok naliczenia maksymalnych kar dla właściciela systemu, dodatkowo z roku na rok bardzo niekorzystnie wpływa na jego funkcjonalność upływający czas co zwiększa jego ryzyko technologiczne i ograniczenia. Planowane wprowadzenie przez Ministerstwo Finansów Krajowego Systemu e-Faktur, z uwagi na technologiczne ograniczenia aktualnego systemu, powoduje znaczne zagrożenie braku możliwości wdrożenia KSEF lub występowania zakłóceń w jego funkcjonowaniu.

W związku z powyższym, w rejestrze ryzyk na 2024 r, zgłosiliśmy bardzo wysokie ryzyko utraty ciągłości działania co skutkować może brakiem realizacji celów jednostki, utratą wizerunku, naruszeniem przepisów prawnych oraz znacznymi kosztami finansowymi.

Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
Agata Kapłon

Zastępca Dyrektora
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
Tomasz Zakrzewski
p.o. KIEROWNIKA
Działu Nadzoru Technicznego
Michał Dmowski

Zastępca Dyrektora
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
Małgorzata Skrocka

KIEROWNIK
Dział Nadzoru Technicznego
Andrzej Piotrowski

p.o. Głównego Księgowego
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
Ewa Bernacik

KIEROWNIK
Dział Gospodarowania Lokalami
Andrzej Machlewski

KIEROWNIK
Dział Gospodarowania Terenami
Edyta Rogucka