

drh 65
10.04.2025

UCHWAŁA NR
RADY DZIELNICY OCHOTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Z

**w sprawie: zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024**

Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 lit. k Statutu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 8814 oraz z 2020 r. poz. 13139) oraz § 10 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy stanowiącego załącznik do uchwały nr XXXVIII/882/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 września 2004 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej m.st. Warszawy pod nazwą "Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy" (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 262, poz. 7133 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy pozytywnie opiniuje sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.

§ 3. Uchwała podlega przekazaniu Przewodniczącemu Rady m.st. Warszawy i Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

NACZELNIK
WYDZIAŁU ZASOBÓW LOKALOWYCH
DLA DZIELNICY OCHOTA

Grażyna Wichniewicz

BURMISTRZ
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

Piotr Krasnodębski

RADCA PRAWNY

Grzegorz Kieliszczak

GŁÓWNY KSIĘGOWY
DZIELNICY OCHOTA
M.ST. WARSZAWY

Monika Szczudłowska

GŁÓWNY SPECJALISTA
W WYDZIALE ZASOBÓW LOKALOWYCH
DLA DZIELNICY OCHOTA

Monika Walkiewicz

72-1001
200-7100

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..

... ..
... ..

... ..

... ..
... ..

... ..

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY OCHOTA m.st. WARSZAWY
ZA ROK 2024**

WARSZAWA, MARZEC 2025

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

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

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

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

W 2024 roku działalnością Zakładu kierowały następujące osoby:

1. Pani Agata Kapłon – Dyrektor;
 2. Pan Tomasz Zakrzewski – Zastępca Dyrektora;
 3. Pani Małgorzata Skrocka – Zastępca Dyrektora;
- Pani Ewa Bernacik – Główny Księgowy

1.1. Status prawny

1.2. Działalność statutowa

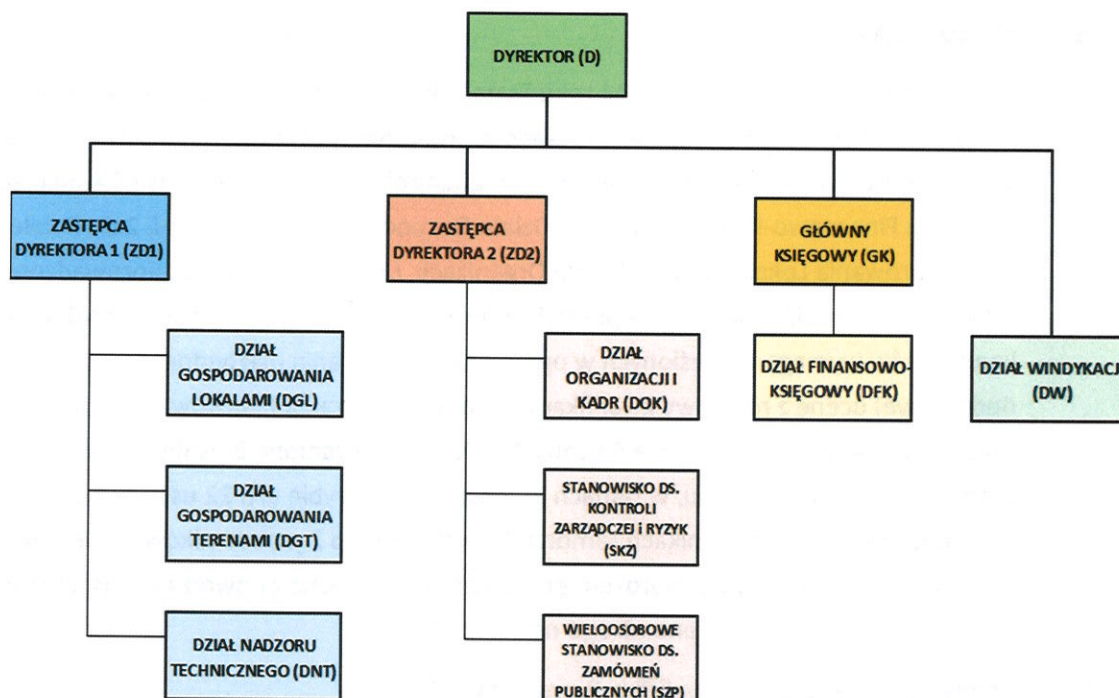
Działalność statutowa Zakładu prowadzona jest na podstawie Statutu stanowiącego załącznik do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXXVIII/882/2004 z dnia 30 września 2004 roku, zmienionego uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy:

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

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)	51,5	51,5
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	51,5	51,5
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokalii	15	15
inspektorzy nadzoru	2,5	2,5
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:		
dozorcy		
pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych		

Pełnomocnicy 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**
- Liczba pracowników, którzy wykonują funkcję Pełnomocnika ds. wspólnot mieszkaniowych dodatkowo np. we wzmożonych okresach związanych z organizowaniem zebrań wspólnot mieszkaniowych, ale nie jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków: **8**

2.2. Fluktuacja kadr

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

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

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

Zrealizowane szkolenia to:

- Rozliczanie ciepła i ciepłej wody nie tylko w budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych wg najnowszych przepisów prawa energetycznego i rozporządzenia z grudnia 2021,
- Szkolenie pracowników z zakresu ochrony p.poż.,
- ZFŚS w 2024 roku po zmianach przepisów prawa z uwzględnieniem jednostek budżetowych, w tym publicznych placówek oświatowych - w praktyce,
- Windykacja od spadkobierców - rozliczanie długów po śmierci: Prawo i praktyka – szkolenie,
- Weryfikacja dochodów najemców lokali komunalnych i socjalnych,
- Szkolenie online konsolidacja sprawozdań finansowych dla praktyków 3-dniowe warsztaty,
- System Elektronicznego Zarządzania Dokumentacją na przykładzie EZD RP,
- Power Query w excelu – raportowanie od ręki,
- Zarządzanie ryzykiem wg. metodyki określonej w Standardach kontroli zarządczej opublikowanych przez Ministra Finansów,

- Jak skutecznie „likwidować” należności cywilnoprawne w jst? Alternatywy dla zapłaty zaległości. Wygasanie zobowiązań cywilnoprawnych. Uгода i stosowanie ulg w spłacie,
- Power Query w Excelu, poziom 2, czyli jeszcze bardziej zaawansowane raportowanie od ręki,
- Podatek VAT w jst w praktyce-2 dniowe zajęcia udoskonalające - poziom podstawowy,
- Trudne rozmowy czyli jak się komunikować w bezpieczny sposób,
- szkolenie Ustawa o doręczeniach elektronicznych

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

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

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

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

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:	154	345	-	499
mieszkalne i użytkowe	71	345	-	416
budynki garażowe	83	-	-	83
Lokale (w szt.) w, tym:	1 487	4 394	-	5 881
mieszkalne	668	3 921	-	4 589
użytkowe	177	335	-	512
garaże	585	95	-	680
boksy garażowe	56	26	-	82
pomieszczenia gospodarcze	1	17	-	18
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m2), w tym:	60 951,77	191 774,28	-	252 726,05
mieszkalne	27 102,67	157 776,97	-	184 879,64
użytkowe	23 319,35	32 499,83	-	55 819,18
garaże	10 228,76	1 044,82	-	11 273,58
boksy garażowe	286,84	89,81	-	376,65
pomieszczenia gospodarcze	14,15	362,85	-	377,00

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

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) (*)	4	174,30
2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli		
3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli		
4. Rozbiórki		
5. Nieruchomości sprzedane (*)		
<i>Razem 1-5</i>	4	174,30
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	4	174,30
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	2	143,30
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	2	31,00
6. Połączenia lokali (**)	6	607,40
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu		
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7	10	781,70
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	6	498,68
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	4	283,02

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

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

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

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	2 064,62
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi/użytkowymi	-	-
b. darowizna	-	-
c. zakup budynku/lokalu	-	-
d. spadek	-	-
e. podnajem	-	-
f. inne	3 (*)	2 064,62
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	3 (*)	2 064,62
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	0	0
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	3	2064,62
2.Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	-	-

(*) budynek użytkowy przy ul. Częstochowskiej 4A (własność m. st. Warszawy) pow. 1632,00 m², lokale użytkowe: przy ul. Białobrzeskiej 26 lok. nr 1/1/1063/Uż, pow. 212,62 m², S.K. Hankiewicza 2 lok. nr 4/0/B pow. 220,00 m².

3.4. Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6.

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

3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli			
lp.	liczba lokali	powierzchnia lokali	stawka płacona właścicielowi
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)	1 914	-
c) wydatki poniesione na remonty pustostanów (w zł)	2 749 384	-
2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12. roku, za który składane jest sprawozdanie, w tym:	99	-
a) w nowym budownictwie	-	-
b) po remoncie	-	-
c) do remontu	99	-
3. Liczba pustostanów na 31.12. nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:	108	-
a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	17	-
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	58	-
w tym całe budynki	2	-
c) lokale niesamodzielne	20	-
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 2024 ROKU

4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

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

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

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 2024 - 223

w tym:

- liczba podpisanych umów lokali mieszkalnych – 90
 - liczba podpisanych umów lokai socjalnych – 68
 - liczba podpisanych umów lokali tymczasowych – 5
 - liczba podpisanych aneksów – 60
- (tym liczba aneksów z art. 691 – 46).

4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę

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

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

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

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

Liczbę dokonanych wypowiedzeń umów najmu przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w 2024 r.		
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	
2.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	1
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)	0
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	26 (*)
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)		27 (**)

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

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	-	-	-	-

(*) Al. Niepodległości 227/233 m 71.

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

4.3. Lokale użytkowe

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

Tabela nr 13. Lokale użytkowe	
Opis	Stan na 31 grudnia 2024 roku
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)	512
1a) Liczba lokali wynajętych	454
1b) Liczba pustostanów	58
1b)1. do wynajęcia ogółem, w tym	56 (*)
handlowo-usługowe	19
gastronomiczne	1
magazynowe	9
biurowe	4
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	2
inne lokale użytkowe	21
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/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m ² (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/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m ² (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/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	nie dotyczy
2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe	nie dotyczy (***)
Liczba ogłoszonych konkursów	nie dotyczy
konkursach	nie dotyczy

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

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

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

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

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

W 2024 r zawarto łącznie 17 umów 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 2024 r. zawarto łącznie 23 umów dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe o łącznej powierzchni 2 972,35 m².

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

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

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

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

4.6. Windykacja należności

Skuteczna windykacja należności w 2024 roku

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

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

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

Efektywność podjętych działań przedsądowych znajduje odzwierciedlenie w wymiernych wynikach finansowych.

W 2024 roku, bez konieczności kierowania spraw do sądu, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota odzyskał:

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

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

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

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

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)	57 183 653,10	3 294
a. najem	14 176 217,72	1 116
b. odszkodowania	582 632,47	503
c. lokale zdane	21 669 337,89	1 675
d. odsetki	20 755 465,02	-
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	10 858 742,47	512
a. najem	1 246 120,14	362
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	188 544,15	27
c. lokale zdane	4 603 876,63	123
d. odsetki	4 820 201,55	-
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	3 220 861,30	
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	298 792,23	

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

- **lokalne mieszkalne (ogółem):** **17 359,94 zł**
 - średnia zaległość za najem 12 702,70 zł
 - średnia zaległość z tyt. odszkodowania 1 158,32 zł
 - średnia zaległość lokale zdane 12 936,92 zł
- **lokalne użytkowe, w tym garaże (ogółem):** **21 208,48 zł**
 - średnia zaległość za najem 3 442,32 zł
 - średnia zaległość z tyt. odszkodowania 6 983,11 zł
 - średnia zaległość lokale zdane 37 429,897 zł

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 31.12.2024
1. zaległości z tytułu dzierżaw, w tym reklamy	3 254 542,74
a. opłaty	1 656 292,29
b. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie	82 505,38
c. odsetki	1 515 745,07
2. Koszty dochodzenia roszczeń dzierżawy	56 327,79
3. Koszty dochodzenia roszczeń reklamy	9 604,71

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

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

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

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

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

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

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 2024 w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z umowy	16
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	95

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

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. z późn. zm.	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych umów o spłatę ratalnej przez jednostkę	149
Liczba zawartych umów o spłatę ratalnej ze służbami Skarbnika	16
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	2
Liczba dokonanych umorzeń należności	67
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłatę ratalnej	9

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	6
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	1 597,50

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

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

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

1. Dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny 4 458 szt., średniomiesięczna ilość 371 szt. na kwotę 1 665 553,04 zł,
2. Obniżka czynszu z uwagi na niskie dochody: 573 szt., na kwotę 797 279,72 zł,
3. Obniżka czynszu z uwagi na stan techniczny: 1283 szt. ze średniomiesięczną kwotą 60 025,72 zł.

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

4.10.1. Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych

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

4.10.2 Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy

W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota w dalszym ciągu nie posiadał zatrudnionych osób pełniących funkcje pełnomocnika m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych. Na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, m.st. Warszawa

reprezentowane było przez pracowników Zakładu, na bieżąco wykonujących inne zadania nie związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych.

4.11. Dane techniczne

4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.

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

Tabela nr 18- Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego				
Lp	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków /lokali	łączna pow. użytkowa budynków/ lokali (m ²)	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym (zł)
1	Roboty ogólnobudowlane	x	x	618 409,64
	- wymiana dachu (poszycia dachowego/wieżby dachowej)	x	x	28 078,11
	- wymiana dźwigu osobowego	x	x	
	- remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	x	x	
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, w całym lub w części budynku	x	x	314 420,82
	- docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	
	- termomodernizacja kompleksowa	x	x	
	- rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	x	x	
	- pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszania, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	x	x	275 910,71
2	Roboty instalacyjne	x	x	325 691,85
	- doposażenie w instalację kanalizacyjną	x	x	
	- doposażenie w instalację wodną	x	x	
	- doposażenie w instalację c.o., ccw., węzeł cieplny	x	x	
	- doposażenie w instalację c.o., ccw., kotłownia gazowa	x	x	
	- doposażenie w instalację c.o., ccw. z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	x	x	
	-doposażenie w instalację elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)	x	x	
	- pozostałe prace instalacyjne(dot. m.in. instalacji wod-kan., instalacji zw i cw., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	x	x	325 691,85
3	Rewitalizacja obszaru-kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	x	x	
4	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	x	x	
5	Adaptacje strychów na lokale gminne	x	x	
6	Dokumentacje techniczne	x	x	72 455,00
7	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych)	x	x	4 014 907,72
	w tym:			
	- remont lokali mieszkalnych zasiedlonych (zwrot nakładów remontowych)		x	11 066,16
	- remont lokali mieszkalnych pustostanów, remonty kompleksowe	52	1 914	2 749 384,41
	-remont lokali użytkowych	x	x	1 254 457,15
8	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych miasta(m.in.terenów zieleni, dróg, chodników, obiektów małej architektury – place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe)	x	x	1 399 098,13
9	Konserwacje, przeglądy, awarie i naprawy bieżące	x	x	280 606,96
			RAZEM	6 711 169,30

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

W 2024 roku wymieniono drzwi wejściowe do 43 lokali mieszkalnych na ogólną kwotę 205 768,73 zł
Wymieniono 2 szt. drzwi (witryny) na klatkę schodową w budynku na kwotę 56 925,06 zł.

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 01.01.2024 roku sprawozdawczego:						1
Sposób likwidacji na:						
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe kotłownie/etażowe	ogrzewanie elektryczne	(OZE)	ekoprojekt	lokal opróżniony	łączna liczba lokali, w których dokonano likwidacji
0	0	0	0	0	0	0
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31.12.2024 roku sprawozdawczego:						1

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

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

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa:

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

4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

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

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

4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

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

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 2024 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	25	5 940 740,76	11	4 888 270,90	2	186 394,69	9
Negocjacje bez ogłoszenia	0	0	0	0	0	0	0
Zamówienie z wolnej ręki	7	494 841,00	0	0	0	0	0
Zamówienie o wartości do kwoty 130000,00 zł	67	1 132 191,99	122	1 340 856,62	120	632 520,36	10
Razem	99	7 567 773,75	133	6 229 127,52	122	818 915,05	19
Zamówienia wyłączone ze stosowania ustawy Pzp (art.11 ust. 1 pkt. 2)	0	0	3	1 928 184,00	0	0	0

4.14. Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

- 03.06.2024 – 01.07.2024 Biuro Kontroli – Wybrane zagadnienia gospodarowania lokalami użytkowymi.

4.14.2. Zadania audytowe

- 23-25.10.2024 Biuro Audytu – Czynności sprawdzające. Ocena Bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy

4.14.3. Badania

4.14.4. Wyniki kontroli

Ad. 1.

Zalecenia:

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

Ad. 2.

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

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

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

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

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

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

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

- Targowiskiem „Mołdawska”;
- Halą „Zieleniak”
- Targowiskiem Zastępczym przy ul. S. Majewskiego 5.

Zgodnie z Zarządzeniem 1507/2011 Prezydenta m.st. Warszawy, w wyniku przeprowadzanych konkursów, Najemcy z Targowiska Zastępczego byli sukcesywnie, przenoszeni byli do zwalnianych pawilonów w Hali Zieleniak. W 2024 r. zostało

przeniesionych 2 kupców. W okresie świątecznym od 15.12.2024 r. – 24.12.2024 na terenie Targowiska Zastępczego oraz na działce przy ul. Grójeckiej 18/20 zostało łącznie wynajętych 8 stanowisk do 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	Parki kieszonkowe dla Warszawy – zielone oazy zamiast betonowych wysp	396 214,72
2	Beton głosami skruszymy i Ochotę w dżunglę zamienimy	101 246,50
3	Stoły do ping-ponga, warcabów i szachów na terenie ochockich szkół i skwerów	124 964,84
4	Doświetlone i bezpieczne chodniki	7 000,00
5	Stojaki rowerowe przy ulicach i na podwórkach	24 897,00
6	Zadbana zieleń na Ochocie	151 076,44
7	Zazieleńmy ochockie ulice – ogrody bylinowe	7 452,00

4.15.3. Inne zadania powierzone

1. W roku 2024 Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy na podstawie Zarządzenia nr 1959/2021 z dnia 10.12.2021 r. Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przyjęcia Standardu przeglądów i analiz dendrologicznych w m.st. Warszawie **wykonał zadanie dotyczące inwentaryzacji 5665 drzew**, której celem było sporządzenie planu wieloletniego związanego z przeglądem wszystkich drzew na terenach będących w zarządzie i administrowaniu ZGN Ochota i wytypowanie drzew będących w bardzo złym stanie zdrowotnym lub stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia i podjęcie niezwłocznych działań zabezpieczających w formie prześwietlenia drzew lub ich usunięcia po uprzednim uzyskaniu stosownej decyzji od Marszałka Województwa Mazowieckiego lub konserwatora zabytków. Umożliwiło to nam dołączenie naszych danych do miejskiego systemu „MODRZEW” zawierającego ewidencję stanu zieleni wysokiej. Dzięki temu możliwy jest bieżący monitoring kondycji drzewostanu oraz terminowe wykonywanie zaplanowanych działań.
2. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w roku 2024 kontynuował program związany z utworzeniem na terenie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy Stref Mieszkańca. Powierzone zadanie związane było z przyjmowaniem wniosków od mieszkańców, ich weryfikacją, oraz przygotowaniem i wydaniem stosownego identyfikatora. W tym okresie zostało wydanych **1.250 szt.** identyfikatorów zgodnie z obowiązującą zmianą do uchwały nr 3151/2021 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dn. 31.08.2022 roku (Uchwała nr 4019/2022).
3. W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota przyjął w zarząd i administrowanie 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem niemieszkalnym przy ul. Częstochowskiej 4A o powierzchni 1632,00 m².
4. Ponadto Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota realizował we własnym zakresie inne zadania związane z przejmowanymi nieruchomościami, które nie były przekazane w administrowanie żadnemu podmiotowi w zakresie: obsługi administracyjno-księgowej, odczyty wodomierzy, rozliczenia mediów, przekazywania

korrespondencji, prewencyjnego sprzątania, konserwacji oraz zabezpieczania budynków i działek, w tym również nieruchomości w stosunku co do których Wydział Nieruchomości w Dzielnicy Ochota prowadzi procedurę odzyskania od samoistnych posiadaczy.

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)	75 240 916,93
a.dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	19 820 322,55
b.dochody z mediów za lokale mieszkalne	23 654 046,79
c.dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	14 117 373,27
d.dochody z mediów za lokale użytkowe	6 041 022,69
e.pozostałe dochody	11 608 151,63
2.Wydatki ogółem (zg.z RB-28)	73 785 877,15
a.wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	34 727 692,46
b.koszty bieżącej eksploatacji	13 294 668,28
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	6 519 683,70
c.koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	14 598 306,30
d.koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	6 741 469,30
- w tym	
- wydatki na remonty pustostany	2 749 384,41
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	3 961 784,89
- wydatki inwestycyjne *	30 300,00
e.pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	4 423 740,81

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

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

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

Gospodarowanie targowiskami i nadzór nad handlem obwoźnym; 4 109 987,81
 C/OCH/II/P5/10 - Budowa zadaszenia na targowisku Zieleniak 220 293,00
 C/OCH/II/P5/12 Budowa przyłącza wod-kan TMołdawska 51 660,00
 Rozbiórka szaletu w Parku Szczęśliwickim 41 800,00

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

VI. PODSUMOWANIE

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

- maksymalizacji dochodów i minimalizacja kosztów - w 2024 r. **plan dochodów** został zrealizowany przez nas w wysokości **100,45%**, natomiast **plan wydatków** w **96,86%**;
W poprzednich latach realizacja budżetu kształtowała się następująco:
 - rok 2021 r.: **dochody zrealizowane w wys. 100%, wydatki w 97%,**
 - rok 2022 r. **dochody zrealizowane w wys. 99,74%, wydatki w 99,66%,**
 - rok 2023 r. **dochody zrealizowane w wys. 99,28%, wydatki w 96,58%.**
- utrzymanie tendencji wzrostowej dochodów – w 2024 r. w porównaniu do 2023 r. dochody wzrosły o 12% (ponad 8 mln zł) , a w porównaniu do 2021 r. o 48% (ponad 24.4 mln zł);
- utrzymanie wysokiego poziomu obsługi naszych kontrahentów (najemcy, jednostki m.st. Warszawy, usługodawcy, inne instytucje, itp.) na co wskazuje brak skarg w 2024 r. – ponadto w tym czasie wpłynęło do ZGN Ochota 17 410 pism, które wymagały podjęcia przez nas stosownych działań.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy
Z

**w sprawie: zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy jest jednostką budżetową m.st. Warszawy, której zadaniem jest gospodarowanie w granicach zarządu zwykłego zasobem lokalowym oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy na terenie dzielnicy Ochota.

Zgodnie z § 10 ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, Dyrektor Zakładu jest zobowiązany do sporządzenia rocznego sprawozdania z działalności Zakładu i przedstawienia go do zatwierdzenia przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy do dnia 31 marca każdego roku.

Zgodnie z § 10 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, roczne sprawozdanie z działalności Zakładu podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, który występuje do Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z wnioskiem o zaopiniowanie sprawozdania. Z kolei zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 lit. k Statutu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy do właściwości Rady Dzielnicy należy m.in. opiniowanie innych spraw przekazanych przez Radę Miasta. Zarząd Dzielnicy po uzyskaniu opinii Rady Dzielnicy w formie uchwały, przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Zakładu Prezydentowi m.st. Warszawy.

W dniu 31 marca 2025 r. Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy przekazał sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w dniu 08.04.2025 r. uchwałą nr 801/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy oraz skierowania pod obrady Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy projektu uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024, zatwierdził wykonanie w 2024 roku przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy zadań rzeczowo-finansowych.

Mając na względzie powyższe Rada Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy pozytywnie opiniuje sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

Podjęcie uchwały nie powoduje skutków finansowych dla budżetu m.st. Warszawy.

GŁÓWNY SPECJALISTA
W WYDZIALE ZASOBÓW LOKALOWYCH
DLA DZIELNICY OCHOTA

Monika Walkiewicz

NACZELNIK
WYDZIAŁU ZASOBÓW LOKALOWYCH
DLA DZIELNICY OCHOTA

Grażyna Wichniewicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY
DZIELNICY OCHOTA
M. ST. WARSZAWY

Monika Szczudłowska

BURMISTRZ
DZIELNICY OCHOTA M. ST. WARSZAWY

Piotr Krasnodębski



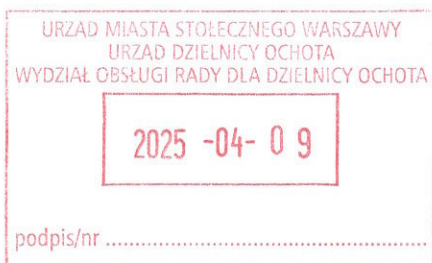
Zarząd Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Grójecka 17A, 02-021 Warszawa, tel. 22 443 96 01, faks 22 325 47 00
ochota.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, ochota.um.warszawa.pl

NBP i Och Gr
NILEF
Regul 10.04.2025
PRZEWODNICZĄCA RADY
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY
Sylvia Mróz

Warszawa, 09.04.2025 r.

Znak sprawy: UD-V-WZL.3035.1.2025.MWA



Pani
Sylvia Mróz
Przewodnicząca
Rady Dzielnicy Ochota
m.st. Warszawy

dotyczy: opinii Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie Sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

Szanowna Pani Przewodnicząca

Informuję, że Pani Agata Kapłon - Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, zgodnie z § 10 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy przedłożyła Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024 wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie.

W dniu 08.04.2025 r. Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy zatwierdził Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024 uchwałą nr 801/2025 i przedkłada ten dokument wraz z projektem uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy do zaopiniowania.

21.04.2025

BURMISTRZ
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

PS

Piotr Krasnodębski

DZIC

[Signature]
Sylvia Mróz

Załączniki:

1. Kopia Sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024
2. Kopia uchwały nr 801/2025_Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dn. 08.04.2025 r.

UCHWAŁA NR801/2025

ZARZĄDU DZIELNICY OCHOTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z 0.8.04.2025

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy oraz skierowania pod obrady Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy projektu uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024

Na podstawie § 45 pkt 1 i § 50 ust. 1 Statutu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik nr 5 do Uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 8814 oraz z 2020 r. poz. 13139) oraz § 10 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do Uchwały nr XXXVIII/882/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 września 2004 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej m.st. Warszawy pod nazwą "Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy" (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 Nr 262, poz. 7133 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy zatwierdza przedłożone przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

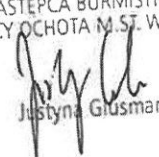
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy kieruje pod obrady Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy projekt uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

2. Projekt uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, o którym mowa w ust. 1, stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

Justyna Glusman

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 801/2025
Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy
z 0.8.2025.

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy oraz skierowania pod obrady Rady Dzielnicy Ochota m.st.
Warszawy projektu uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie zaopiniowania
sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy jest jednostką budżetową m.st. Warszawy, której zadaniem jest gospodarowanie w granicach zarządu zwykłego zasobem lokalowym oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy na terenie dzielnicy Ochota.

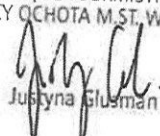
Zgodnie z § 10 ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, Dyrektor Zakładu jest zobowiązany do sporządzenia rocznego sprawozdania z działalności Zakładu i przedstawienia go do zatwierdzenia przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy do dnia 31 marca każdego roku.

W dniu 31 marca 2025 r. Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy przekazał sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

Zgodnie z § 10 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, roczne sprawozdanie z działalności Zakładu zatwierdza Zarząd Dzielnicy i po uzyskaniu opinii Rady Dzielnicy w formie uchwały, przedstawia Prezydentowi m.st. Warszawy.

Wobec powyższego Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy postanawia skierować pod obrady Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy projekt uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

W tym stanie prawnym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

Justyna Glusman

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 801 / 2025
Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy
z dnia 08-04-2025

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY OCHOTA m.st. WARSZAWY
ZA ROK 2024

WARSZAWA, MARZEC 2025

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

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

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

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

W 2024 roku działalnością Zakładu kierowały następujące osoby:

1. Pani Agata Kapłon – Dyrektor;
 2. Pan Tomasz Zakrzewski – Zastępca Dyrektora;
 3. Pani Małgorzata Skrocka – Zastępca Dyrektora;
- Pani Ewa Bernacik – Główny Księgowy

1.1. Status prawny

1.2. Działalność statutowa

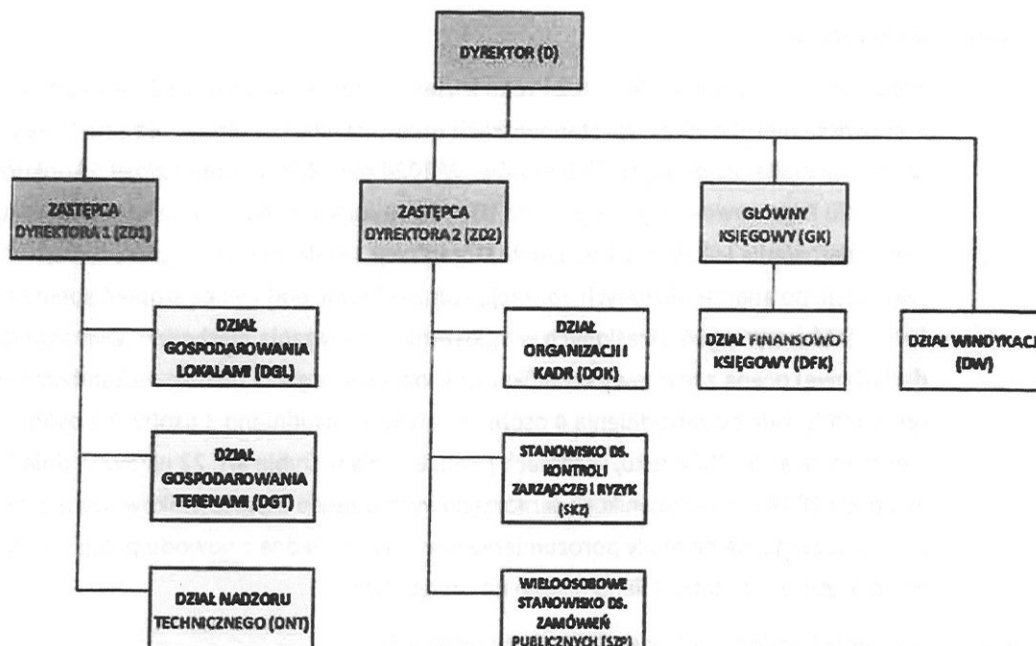
Działalność statutowa Zakładu prowadzona jest na podstawie Statutu stanowiącego załącznik do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXXVIII/882/2004 z dnia 30 września 2004 roku, zmienionego uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy:

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

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)	51,5	51,5
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	51,5	51,5
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokalii	15	15
inspektorzy nadzoru	2,5	2,5
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:		
dozorcy		
pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych		

Pełnomocnicy 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
- Liczba pracowników, którzy wykonują funkcję Pełnomocnika ds. wspólnot mieszkaniowych dodatkowo np. we wzmożonych okresach związanych z organizowaniem zebrań wspólnot mieszkaniowych, ale nie jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków: 8

2.2. Fluktuacja kadr

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

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

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

Zrealizowane szkolenia to:

- Rozliczanie ciepła i ciepłej wody nie tylko w budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych wg najnowszych przepisów prawa energetycznego i rozporządzenia z grudnia 2021,
- Szkolenie pracowników z zakresu ochrony p.poż.,
- ZFŚS w 2024 roku po zmianach przepisów prawa z uwzględnieniem jednostek budżetowych, w tym publicznych placówek oświatowych - w praktyce,
- Windykacja od spadkobierców - rozliczanie długów po śmierci: Prawo i praktyka – szkolenie,
- Weryfikacja dochodów najemców lokali komunalnych i socjalnych,
- Szkolenie online konsolidacja sprawozdań finansowych dla praktyków 3-dniowe warsztaty,
- System Elektronicznego Zarządzania Dokumentacją na przykładzie EZD RP,
- Power Query w excelu – raportowanie od ręki,
- Zarządzanie ryzykiem wg. metodyki określonej w Standardach kontroli zarządczej opublikowanych przez Ministra Finansów,

- Jak skutecznie „likwidować” należności cywilnoprawne w jst? Alternatywy dla zapłaty zaległości. Wygasanie zobowiązań cywilnoprawnych. Ugoda i stosowanie ulg w spłacie,
- Power Query w Excelu, poziom 2, czyli jeszcze bardziej zaawansowane raportowanie od ręki,
- Podatek VAT w jst w praktyce-2 dniowe zajęcia udoskonalające - poziom podstawowy,
- Trudne rozmowy czyli jak się komunikować w bezpieczny sposób,
- szkolenie Ustawa o doręczeniach elektronicznych

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

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

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

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

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 (wszt.) w tym:	154	345	-	499
mieszkalne i użytkowe	71	345	-	416
budynki garażowe	83	-	-	83
Lokale (wszt.) w, tym:	1 487	4 394	-	5 881
mieszkalne	668	3 921	-	4 589
użytkowe	177	335	-	512
garaże	585	95	-	680
boksy garażowe	56	26	-	82
pomieszczenia gospodarcze	1	17	-	18
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m²), w tym:	60 951,77	191 774,28	-	252 726,05
mieszkalne	27 102,67	157 776,97	-	184 879,64
użytkowe	23 319,35	32 499,83	-	55 819,18
garaże	10 228,76	1 044,82	-	11 273,58
boksy garażowe	286,84	89,81	-	376,65
pomieszczenia gospodarcze	14,15	362,85	-	377,00

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

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) (*)	4	174,30
2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli		
3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli		
4. Rozbiórki		
5. Nieruchomości sprzedane (*)		
<i>Razem 1-5</i>	4	174,30
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	4	174,30
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	2	143,30
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	2	31,00
6. Połączenia lokali (**)	6	607,40
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu		
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7	10	781,70
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	6	498,68
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	4	283,02

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

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

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

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	2 064,62
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi/użytkowymi	-	-
b. darowizna	-	-
c. zakup budynku/lokalu	-	-
d. spadek	-	-
e. podnajem	-	-
f. inne	3 (*)	2 064,62
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	3 (*)	2 064,62
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	0	0
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	3	2064,62
2. Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	-	-

(*) budynek użytkowy przy ul. Częstochowskiej 4A (własność m. st. Warszawy) pow. 1632,00 m², lokale użytkowe: przy ul. Białobrzeskiej 26 lok. nr 1/1/1063/Uż, pow. 212,62 m², S.K. Hankiewicza 2 lok. nr 4/0/B pow. 220,00 m².

3.4. Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6.

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

3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli			
lp.	liczba lokali	powierzchnia lokali	stawka płacona właścicielowi
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)	1 914	-
c) wydatki poniesione na remonty pustostanów (w zł)	2 749 384	-
2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12. roku, za który składane jest sprawozdanie, w tym:	99	-
a) w nowym budownictwie	-	-
b) po remoncie	-	-
c) do remontu	99	-
3. Liczba pustostanów na 31.12. nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:	108	-
a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	17	-
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	58	-
w tym całe budynki	2	-
c) lokale niesamodzielne	20	-
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 2024 ROKU

4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

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

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

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 2024 - 223

w tym:

- liczba podpisanych umów lokali mieszkalnych – 90
 - liczba podpisanych umów lokai socjalnych – 68
 - liczba podpisanych umów lokali tymczasowych – 5
 - liczba podpisanych aneksów – 60
- (tym liczba aneksów z art. 691 – 46).

4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę

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

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

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

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

Liczbę dokonanych wypowiedzeń umów najmu przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w 2024 r.		
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	
2.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	1
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)	0
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	26 (*)
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)		27 (**)

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

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	-	-	-	-

(*) Al. Niepodległości 227/233 m 71.

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

4.3. Lokale użytkowe

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

Tabela nr 13. Lokale użytkowe	
Opis	Stan na 31 grudnia 2024 roku
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)	512
1a) Liczba lokali wynajętych	454
1b) Liczba pustostanów	58
1b)1. do wynajęcia ogółem, w tym	56 (*)
handlowo-usługowe	19
gastronomiczne	1
magazynowe	9
biurowe	4
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	2
Inne lokale użytkowe	21
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/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m ² (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/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m ² (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/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	nie dotyczy
średnia stawka netto za 1m ² (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
konkursach	nie dotyczy

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

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

1. Szcześliwicka 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.

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

W 2024 r. zawarto łącznie 17 umów 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 2024 r. zawarto łącznie 23 umów dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe o łącznej powierzchni 2 972,35 m².

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

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

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

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

4.6. Windykacja należności

Skuteczna windykacja należności w 2024 roku

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

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

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

Efektywność podjętych działań przedsądowych znajduje odzwierciedlenie w wymiernych wynikach finansowych.

W 2024 roku, bez konieczności kierowania spraw do sądu, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota odzyskał:

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

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

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

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

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)	57 183 653,10	3 294
a. najem	14 176 217,72	1 116
b. odszkodowania	582 632,47	503
c. lokale zdane	21 669 337,89	1 675
d. odsetki	20 755 465,02	-
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	10 858 742,47	512
a. najem	1 246 120,14	362
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	188 544,15	27
c. lokale zdane	4 603 876,63	123
d. odsetki	4 820 201,55	-
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	3 220 861,30	
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	298 792,23	

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

- lokale mieszkalne (ogółem): 17 359,94 zł
 - średnia zaległość za najem 12 702,70 zł
 - średnia zaległość z tyt. odszkodowania 1 158,32 zł
 - średnia zaległość lokale zdane 12 936,92 zł
- lokale użytkowe, w tym garaże (ogółem): 21 208,48 zł
 - średnia zaległość za najem 3 442,32 zł
 - średnia zaległość z tyt. odszkodowania 6 983,11 zł
 - średnia zaległość lokale zdane 37 429,897 zł

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 31.12.2024
1. zaległości z tytułu dzierżaw, w tym reklamy	3 254 542,74
a. opłaty	1 656 292,29
b. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie	82 505,38
c. odsetki	1 515 745,07
2. Koszty dochodzenia roszczeń dzierżawy	56 327,79
3. Koszty dochodzenia roszczeń reklamy	9 604,71

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

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

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

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

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

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

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 2024 w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z umowy	16
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	95

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

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. z późn. zm.	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych umów o spłatę ratalnej przez jednostkę	149
Liczba zawartych umów o spłatę ratalnej ze służbami Skarbnika	16
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	2
Liczba dokonanych umorzeń należności	67
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłatę ratalnej	9

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	6
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	1 597,50

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

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

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

1. Dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny 4 458 szt., średniomiesięczna ilość 371 szt. na kwotę 1 665 553,04 zł,
2. Obniżka czynszu z uwagi na niskie dochody: 573 szt., na kwotę 797 279,72 zł,
3. Obniżka czynszu z uwagi na stan techniczny: 1283 szt. ze średniomiesięczną kwotą 60 025,72 zł.

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

4.10.1. Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych

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

4.10.2 Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy

W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota w dalszym ciągu nie posiadał zatrudnionych osób pełniących funkcje pełnomocnika m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych. Na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, m.st. Warszawa

reprezentowane było przez pracowników Zakładu, na bieżąco wykonujących inne zadania nie związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych.

4.11. Dane techniczne

4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.

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

Tabela nr 18- Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego				
Lp	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków /lokali	łączna pow. użytkowa budynków/ lokali (m ²)	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym (zł)
1	Roboty ogólnobudowlane	x	x	618 409,64
	- wymiana dachu (poszycia dachowego/więźby dachowej)	x	x	28 078,11
	- wymiana dźwigu osobowego	x	x	
	- remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	x	x	
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, w całym lub w części budynku	x	x	314 420,82
	- docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	
	- termomodernizacja kompleksowa	x	x	
	- rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	x	x	
	- pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszania, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	x	x	275 910,71
2	Roboty instalacyjne	x	x	325 691,85
	- doposażenie w instalację kanalizacyjną	x	x	
	- doposażenie w instalację wodną	x	x	
	- doposażenie w instalację c.o., ccw., węzeł ciepły	x	x	
	- doposażenie w instalację c.o., ccw., kotłownia gazowa	x	x	
	- doposażenie w instalację c.o., ccw. z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	x	x	
	- doposażenie w instalację elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)	x	x	
	- pozostałe prace instalacyjne(dot. m.in. instalacji wod-kan., instalacji zw i cw., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	x	x	325 691,85
3	Rewitalizacja obszaru-kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	x	x	
4	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	x	x	
5	Adaptacje strychów na lokale gminne	x	x	
6	Dokumentacje techniczne	x	x	72 455,00
7	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych)	x	x	4 014 907,72
	w tym:			
	- remont lokali mieszkalnych zasiedlonych (zwrot nakładów remontowych)		x	11 066,16
	- remont lokali mieszkalnych pustostanów, remonty kompleksowe	52	1 914	2 749 384,41
	- remont lokali użytkowych	x	x	1 254 457,15
8	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych miasta(m.in.terenów zieleni, dróg, chodników, obiektów małej architektury – place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe)	x	x	1 399 098,13
9	Konserwacje, przeglądy, awarie i naprawy bieżące	x	x	280 606,96
			RAZEM	6 711 169,30

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

W 2024 roku wymieniono drzwi wejściowe do 43 lokali mieszkalnych na ogólną kwotę 205 768,73 zł
Wymieniono 2 szt. drzwi (witryny) na klatkę schodową w budynku na kwotę 56 925,06 zł.

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 01.01.2024 roku sprawozdawczego:						1
Sposób likwidacji na:						
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe kotłownie/etażowe	ogrzewanie elektryczne	(OZE)	ekoprojekt	lokal opróżniony	łączna liczba lokali, w których dokonano likwidacji
0	0	0	0	0	0	0
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31.12.2024 roku sprawozdawczego:						1

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

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

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa:

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

4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

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

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

4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

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

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 2024 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	25	5 940 740,76	11	4 888 270,90	2	186 394,69	9
Negocjacje bez ogłoszenia	0	0	0	0	0	0	0
Zamówienie z wolnej ręki	7	494 841,00	0	0	0	0	0
Zamówienie o wartości do kwoty 130000,00 zł	67	1 132 191,99	122	1 340 856,62	120	632 520,36	10
Razem	99	7 567 773,75	133	6 229 127,52	122	818 915,05	19
Zamówienia wyłączone ze stosowania ustawy Pzp (art.11 ust. 1 pkt. 2)	0	0	3	1 928 184,00	0	0	0

4.14. Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

- 03.06.2024 – 01.07.2024 Biuro Kontroli – Wybrane zagadnienia gospodarowania lokalami użytkowymi.

4.14.2. Zadania audytowe

- 23-25.10.2024 Biuro Audytu – Czynności sprawdzające. Ocena Bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy

4.14.3. Badania

4.14.4. Wyniki kontroli

Ad. 1.

Zalecenia:

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

Ad. 2.

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

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

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

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

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

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

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

- Targowiskiem „Mołdawska”;
- Halą „Zieleniak”
- Targowiskiem Zastępczym przy ul. S. Majewskiego 5.

Zgodnie z Zarządzeniem 1507/2011 Prezydenta m.st. Warszawy, w wyniku przeprowadzanych konkursów, Najemcy z Targowiska Zastępczego byli sukcesywnie, przenoszani byli do zwalnianych pawilonów w Hali Zieleniak. W 2024 r. zostało

przeniesionych 2 kupców. W okresie świątecznym od 15.12.2024 r. – 24.12.2024 na terenie Targowiska Zastępczego oraz na działce przy ul. Grójeckiej 18/20 zostało łącznie wynajętych 8 stanowisk do 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	Parki kieszonkowe dla Warszawy – zielone oazy zamiast betonowych wysp	396 214,72
2	Beton głosami skruszymy i Ochotę w dżunglę zamienimy	101 246,50
3	Stoły do ping-ponga, warcabów i szachów na terenie ocockich szkół i skwerów	124 964,84
4	Doświetlone i bezpieczne chodniki	7 000,00
5	Stojaki rowerowe przy ulicach i na podwórkach	24 897,00
6	Zadbana zieleń na Ochocie	151 076,44
7	Zazielenimy ocockie ulice – ogrody bylinowe	7 452,00

4.15.3. Inne zadania powierzone

1. W roku 2024 Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy na podstawie Zarządzenia nr 1959/2021 z dnia 10.12.2021 r. Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przyjęcia Standardu przeglądów i analiz dendrologicznych w m.st. Warszawie wykonał zadanie dotyczące inwentaryzacji 5665 drzew, której celem było sporządzenie planu wieloletniego związanego z przeglądem wszystkich drzew na terenach będących w zarządzie i administrowaniu ZGN Ochota i wytypowanie drzew będących w bardzo złym stanie zdrowotnym lub stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia i podjęcie niezwłocznych działań zabezpieczających w formie prześwietlenia drzew lub ich usunięcia po uprzednim uzyskaniu stosownej decyzji od Marszałka Województwa Mazowieckiego lub konserwatora zabytków. Umożliwiło to nam dołączenie naszych danych do miejskiego systemu „MODRZEW” zawierającego ewidencję stanu zieleni wysokiej. Dzięki temu możliwy jest bieżący monitoring kondycji drzewostanu oraz terminowe wykonywanie zaplanowanych działań.
2. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w roku 2024 kontynuował program związany z utworzeniem na terenie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy Stref Mieszkańca. Powierzone zadanie związane było z przyjmowaniem wniosków od mieszkańców, ich weryfikacją, oraz przygotowaniem i wydaniem stosownego identyfikatora. W tym okresie zostało wydanych 1.250 szt. identyfikatorów zgodnie z obowiązującą zmianą do uchwały nr 3151/2021 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dn. 31.08.2022 roku (Uchwała nr 4019/2022).
3. W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota przyjął w zarząd i administrowanie 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem niemieszkalnym przy ul. Częstochowskiej 4A o powierzchni 1632,00 m².
4. Ponadto Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota realizował we własnym zakresie inne zadania związane z przejmowanymi nieruchomościami, które nie były przekazane w administrowanie żadnemu podmiotowi w zakresie: obsługi administracyjno-księgowej, odczyty wodomierzy, rozliczenia mediów, przekazywania

korespondencji, prewencyjnego sprzątnia, 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)	75 240 916,93
a.dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	19 820 322,55
b.dochody z mediów za lokale mieszkalne	23 654 046,79
c.dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	14 117 373,27
d.dochody z mediów za lokale użytkowe	6 041 022,69
e.pozostałe dochody	11 608 151,63
2.Wydatki ogółem (zg.z RB-28)	73 785 877,15
a.wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	34 727 692,46
b.koszty bieżącej eksploatacji	13 294 668,28
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	6 519 683,70
c.koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	14 598 306,30
d.koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	6 741 469,30
- w tym	
- wydatki na remonty pustostany	2 749 384,41
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	3 961 784,89
- wydatki inwestycyjne *	30 300,00
e.pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	4 423 740,81

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

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

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

Gospodarowanie targowiskami i nadzór nad handlem obwoźnym; 4 109 987,81
C/OCH/II/P5/10 - Budowa zadaszenia na targowisku Zieleniak 220 293,00
C/OCH/II/P5/12 Budowa przyłącza wod-kan TMołdawska 51 660,00
Rozbiórka szaletu w Parku Szczęśliwickim 41 800,00

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

VI. PODSUMOWANIE

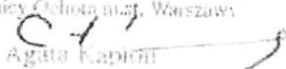
Rok 2024 był kolejnym rokiem kontynuacji i realizacji naszych głównych celów, w tym:

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

W poprzednich latach realizacja budżetu kształtowała się następująco:

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

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

Dyrektor
Zakładu Gospodarstwa Nieruchomości
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy

Agata Kapień

Zastępca Dyrektora
Zakładu Gospodarstwa Nieruchomości
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy

Małgorzata Śliwicka

PROJEKT

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr ..801/2025
Zarządu Dzielnicy Ochota
m.st. Warszawy z dnia
08-04-2025

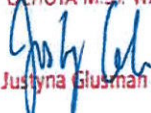
UCHWAŁA NR
RADY DZIELNICY OCHOTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Z

**w sprawie: zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024**

Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1) lit. k) Statutu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik nr 5 do Uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom m. st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 8814 oraz z 2020 r. poz. 13139) oraz § 10 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do Uchwały nr XXXVIII/882/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 września 2004 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej m.st. Warszawy pod nazwą "Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy" (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 Nr 262, poz. 7133 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

- § 1. Rada Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy pozytywnie opiniuje sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.
- § 3. Uchwała podlega przekazaniu Przewodniczącemu Rady m.st. Warszawy i Prezydentowi m.st. Warszawy.
- § 4. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY


Justyna Glusman

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy
Z

**w sprawie: zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy jest jednostką budżetową m.st. Warszawy, której zadaniem jest gospodarowanie w granicach zarządu zwykłego zasobem lokalowym oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy na terenie dzielnicy Ochota.

Zgodnie z § 10 ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, Dyrektor Zakładu jest zobowiązany do sporządzenia rocznego sprawozdania z działalności Zakładu i przedstawienia go do zatwierdzenia przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy do dnia 31 marca każdego roku.

Zgodnie z § 10 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, roczne sprawozdanie z działalności Zakładu podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy, który występuje do Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z wnioskiem o zaopiniowanie sprawozdania. Z kolei zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1) lit. k) Statutu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy do właściwości Rady Dzielnicy należy m.in. opiniowanie innych spraw przekazanych przez Radę Miasta. Zarząd Dzielnicy po uzyskaniu opinii Rady Dzielnicy w formie uchwały, przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Zakładu Prezydentowi m.st. Warszawy.

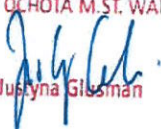
W dniu 31 marca 2024 r. Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy przekazał sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

Zarząd Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w dniu uchwałą nr w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy oraz skierowania pod obrady Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy projektu uchwały Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024, zatwierdził wykonanie w 2024 roku przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy zadań rzeczowo-finansowych.

Mając na względzie powyższe Rada Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy pozytywnie opiniuje sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy za rok 2024.

Podjęcie uchwały nie powoduje skutków finansowych dla budżetu m.st. Warszawy.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY


Justyna Giesman

