

UCHWAŁA NR XIV/64/2025
RADY DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 8 kwietnia 2025 r.

**w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za 2024 r.**

Na podstawie § 6 ust. 1 pkt 5 lit. h) Statutu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały Nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. z 2022r. poz. 9305) w związku z § 12 ust. 2 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLIII/1023/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych Warszawa-Mokotów” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. nr 309, poz. 9589, z 2007 r. nr 221, poz. 6369 i z 2009 r. nr 64, poz. 1702, oraz z 2010 r. nr 134, poz. 3107), uchwala się co następuje:

§ 1. Pozytywnie opiniuje się sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za 2024 r., stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały i przedstawienie sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za 2024 r. Prezydentowi m.st. Warszawy powierza się Zarządowi Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
(-)
Michał Mycka

UZASADNIENIE

P. o. Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów zgodnie z § 12 Statutu ZGN sporządził sprawozdanie z działalności Zakładu za 2024 r.

Sprawozdanie zawiera informacje o pracy Zakładu we wszystkich jego sferach działalności.

Rada Dzielnicy Mokotów pozytywnie opiniuje przedstawione sprawozdanie oraz powierza Zarządowi Dzielnicy Mokotów wykonanie uchwały.

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

Załącznik
do Uchwały nr XIV/64/2025
Rady Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
z dnia 8 kwietnia 2025 r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY MOKOTÓW M.ST. WARSZAWY
ZA 2024 ROK**

SPIS TREŚCI

I. OGÓLNE INFORMACJE O ZAKŁADZIE.....	
II. ZATRUDNIENIE.....	
III. ZASOBY – dane liczbowe	
IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2024 ROKU	
V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2024 ROK.....	
VI. PODSUMOWANIE.....	

I. OGÓLNE INFORMACJE O ZAKŁADZIE

• Status prawny

„Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy” jest jednostką budżetową m. st. Warszawy powołaną Uchwałą Nr XLIII/1023/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych Warszawa – Mokotów” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy” (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 309, poz. 9589 z późn. zm.) działającą na podstawie statutu stanowiącego załącznik do wyżej wymienionej Uchwały.

• Działalność statutowa

Zakład prowadzi działalność statutową na obszarze Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

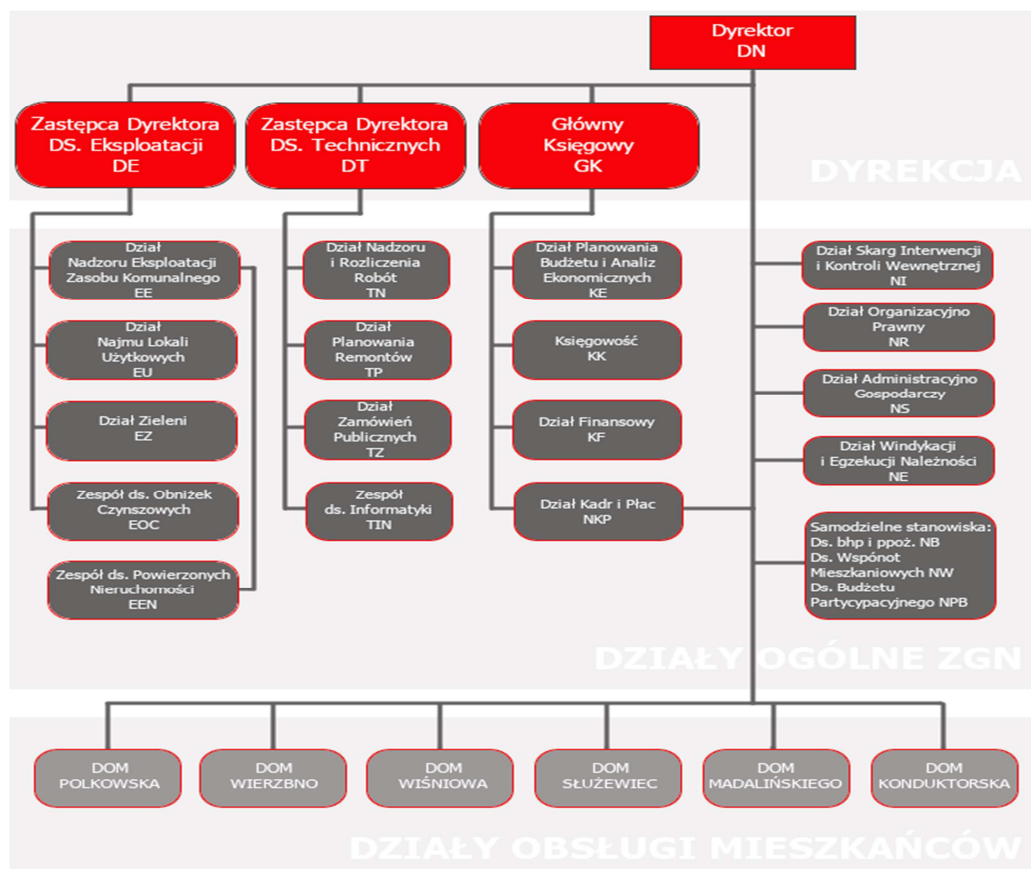
Siedziba Zakładu mieści się w Warszawie przy ul. Irysowej 19.

Adresy siedzib poszczególnych działów zawiera tabela nr 1:

Tabela nr 1. Siedziby działów		
ul. Smoluchowskiego 2	Dział Zieleni, Dział Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego, Dział Obsługi Mieszkańców	DOM „Służewiec”
ul. Wiśniowa 35	Dział Obsługi Mieszkańców	DOM „Madalińskiego”
ul. Polkowska 7	Dział Obsługi Mieszkańców	DOM „Polkowska”
ul. Konduktorska 12	Zespół ds. Informatyki, Dział Obsługi Mieszkańców	DOM „Konduktorska”
ul. Fałęcka 10	Dział Obsługi Mieszkańców	DOM „Wiśniowa”
ul. O. Kolberga 6	Dział Obsługi Mieszkańców	DOM „Wierzbno”
ul. Tuchlińska 1A	Dział Planowania Remontów, Dział Nadzoru Rozliczania Robót, samodzielne stanowiska bhp, p.poż	
ul. Irysowa 19	główna siedziba (Dyrekcja) i pozostałe Działy Zakładu wymienione w schemacie organizacyjnym	

1.1. Schemat organizacyjny

Strukturę organizacyjną Zakładu w 2024 roku przedstawia poniższy schemat:



Przedstawiona powyżej struktura organizacyjna funkcjonuje już od wielu lat. W związku z koniecznością dostosowania struktury do zmieniających się zadań, podjęliśmy prace zmierzające do aktualizacji zakresu działania poszczególnych działów i nowego zakresu wzajemnych powiązań, odpowiedzialności i podległości.

II. ZATRUDNIENIE

2.1. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan zatrudnienia		
Zatrudnienie w etatach	Stan na 31 grudnia 2023 r.	Stan na 31 grudnia 2024 r.
Ogółem (a+b)	314,00	307,25
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	313,00	306,25
Administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujący się administrowaniem budynków/lokalii	42	42
Inspektorzy nadzoru	41,3	40,3
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:	1	1

Dozorcy	1	1
Pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0

Pełnomocnicy ds. wspólnot mieszkaniowych

- a) Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. zatrudnionych było 15 pracowników, którzy wykonywali pracę, jako Pełnomocnik i stanowiło to ich główne zajęcie wynikające z zakresu obowiązków w jednostce.

2.2. Fluktuacja kadr

Na 2024 r. zaplanowano 335 etatów. Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024 r. wynosił 307,25 etatu, co pokazuje niedobór 28 pracowników. Z roku na rok ubywa pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami a ogłaszane konkursy nie cieszą się zainteresowaniem. W 2024 r. ogłoszono 388 konkursów na wolne stanowiska urzędnicze, z czego większość dotyczyła stanowisk z branży technicznej. W związku z trudnościami w pozyskaniu pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami, posiadającymi uprawnienia budowlane, ogłoszenia o naborze były wielokrotnie ponawiane i w ramach wsparcia prac w pionie technicznym zatrudniono 3 pracowników. Część zatrudnionych przebywa na długotrwałych zwolnieniach. W ciągu roku z 46 osobami rozwiązano umowy o pracę, w tym z 12 pracownikami w związku z przejściem na emeryturę. Ponadto zawarto 42 umowy o pracę, w tym 2 umowy na zastępstwo w związku z usprawiedliwioną nieobecnością pracowników.

Bieżące potrzeby ZGN Mokotów w 2024 r. spowodowały konieczność zawarcia 19 umów zleceń, w tym 15 umów z Pełnomocnikami na reprezentowanie m.st. Warszawy na zebraniach sprawozdawczych Wspólnot Mieszkaniowych.

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów stale podnosi kwalifikacje swoich pracowników. Osoby zatrudnione uczestniczyły w 59 zorganizowanych szkoleniach specjalistycznych, poszerzających wiedzę merytoryczną z zakresu wykonywanych obowiązków. Pracownicy brali również udział w darmowych webinarach o tematyce związanej z realizacją powierzonych zadań.

W 2024 r. pracownicy uzupełniali posiadane wykształcenie, 12 osób otrzymało dofinansowanie do kosztów studiów licencjackich, magisterskich i podyplomowych.

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w administracji Zakładu znajdowało się **14 214** lokali gminnych w **1388** budynkach.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec roku wyniosła **635 110,43 m²**.

Liczbę i powierzchnię zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. 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:	474	878	36*	1 388
mieszkalne i użytkowe	190	878	36	1 104
budynki garażowe	284	0	0	284
Lokale (w szt.) w tym:	2 201	11 684	329	14 214
mieszkalne	870	10 723	283	11 876
użytkowe	207	709	40	956**
garaże	1 100	94	2	1 196
boksy motocyklowe	1	114	0	115
pomieszczenia gospodarcze	23	44	4	71
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m²), w tym:	120 305,94	499 981,28	14 823,21	635 110,43
mieszkalne	36 987,79	434 792,71	12 557,60	484 338,10
użytkowe	56 084,69	60 670,13	2 210,36	118 965,18
garaże	26 587,10	3 050,93	30,96	29 668,99
boksy motocyklowe	10,50	624,16	0,00	634,66
pomieszczenia gospodarcze	635,86	843,35	24,29	1 503,50

*Budynki i lokale w obcym zarządzie z decyzjami, miasto właścicielem ułamkowym, prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, nieuregulowany stan prawny – miasto właścicielem gruntu, budynki bez komunalizacji

**W tym 7 lokali przekazanych w administrowanie innym jednostkom miejskim. Trwają ustalenia dotyczące własności jednego z lokali.

W zasobach znajdują się również:

- wyrzutnia wentylacji z metra 1 szt. ul. Wałbrzyska/al. Harcerzy Rzeczypospolitej,
- 10 budynków hydroforni: Boksterska 36A, Blacharska 1A, Gotarda 1, Z. Modzelewskiego 40A, Z. Modzelewskiego 46/50A, Orzycka 25, S. Pieńkowskiego 7A, Puławska 236A, M. Smoluchowskiego 8A oraz J. Bytnara „Rudego” 11A.

3.2. Zasoby nieruchomości niezabudowanych administrowanych przez jednostkę

Zasoby nieruchomości niezabudowanych, administrowanych przez jednostkę przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zasoby nieruchomości niezabudowanych, administrowanych przez jednostkę.	
Powierzchnia administrowana (m²)	Stan na 31 grudnia roku, za który jest sprawozdanie
Powierzchnia zewnętrzna łączna	1 803 265,00*
w tym:	
Powierzchnia utwardzona	658 591,78
Powierzchnia terenów zieleni	1 144 673,22

*Powierzchnia wykazana na podstawie działek, obejmująca również części zabudowane

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 5.

Tabela nr 5. Zmniejszenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości przekazane w zarząd i administrowanie innemu podmiotowi (np. innej jednostce organizacyjnej miasta)	5	688,13
2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli	0	0,00
3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym	0	0,00

dawnych właścicieli		
4. Rozbiórki	2	104,56
5. Nieruchomości sprzedane	11	495,79
<i>Razem 1-5</i>	18	1 288,48
5a.lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	18	1 288,48
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	3	229,46
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	15	1 059,02
6. Połączenia lokali	15	0,00
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu	0	0,00
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7	33	1 288,48
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	18	229,46
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	15	1 059,02

3.3.2. Zwiększenia stanu zasobów

Zwiększenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zwiększenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości zabudowane przejęte w zarząd i administrowanie, w tym:	0	0,00
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi/użytkowymi	0	0,00
b. darowizna	0	0,00
c. zakup budynku/lokalu	0	0,00
d. spadek	0	0,00
e. podnajem	0	0,00
f. inne	0	0,00
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	0	0,00

<i>z tego lokale mieszkalne</i>	0	0,00
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	0	0,00
2.Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	0	0,00

3.4.Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Zmiany sposobu użytkowania		
Opis	liczba	powierzchnia
z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	0	0,00
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	0	0,00

Uwagi : Pozostałe zmiany sposobu użytkowania lokali :

- a. 1 lokal mieszkalny o powierzchni 27,90 m² przekwalifikowano na pomieszczenie gospodarcze
- b. 1 garaż o powierzchni 10,75 m² przekwalifikowano na boks motocyklowy
- c. 1 garaż o powierzchni 11,40 m² przekwalifikowano na pomieszczenie gospodarcze
- d. 1 boks motocyklowy o powierzchni 12,00 m² przekwalifikowano na garaż

3.5.Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli			
lp.	liczba lokali	powierzchnia lokali	stawka płacona właścicielowi
1	-	-	-

Powyższe dane zawarte w pkt 3.5. nie dotyczą ZGN Mokotów.

3.6.Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie lokali mieszkalnych.

Informacje dotyczące pustostanów lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Pustostany		
Wyszczególnienie	liczba lokali	liczba budynków
1. Remonty pustostanów		-
a) liczba lokali wyremontowanych w roku, za który składane jest sprawozdanie	220	-
b) powierzchnia wyremontowanych pustostanów w (m ²)	8 134,14	-
c) wydatki poniesione na remonty pustostanów (w zł)	6 825 403,05	-

2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12. roku, za który składane jest sprawozdanie, w tym:	549	-
a) w nowym budownictwie	0	-
b) po remoncie	86	-
c) do remontu	463	-
3. Liczba pustostanów na 31.12. nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:	864	-
a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	476	146
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	2	-
w tym całe budynki		
c) lokale niesamodzielne	70	-
d) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży , rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego)	299	51
e) Lokale substandardowe	17	-

Uwagi: W pozycji 2c znajduje się 49 lokali zakwalifikowanych do przebudowy, pozycja 3c zawiera 66 lokali niesamodzielnych i 4 lokale wspólne (opróżnione w części), natomiast pozycja 3d zawiera 52 lokale położone w budynku przy ul. Wiktorskiej 3, który został wysiedlony i do którego nie ma możliwości wejścia ze względu na jego zły stan techniczny.

Ponadto w zasobach znajdują się 2 lokale, w których Miasto jest właścicielem w częściach ułamkowych (Nicejska 1 m 231, Opoczyńska 4 m 12), 5 pomieszczeń tymczasowych opróżnionych w części (J. Dąbrowskiego 117 m 5, Sielecka 67/69 m 3, W. Pytlasińskiego 15 m 37 oraz m 47, Kwiatowa 24 m 34), 3 lokale wspólne opróżnione w części, usytuowane w budynkach zakwalifikowanych do zbycia w drodze przetargu Uchwałą Nr 40/2024 Zarządu Dzielnicy Mokotów z dnia 19.06.2024 r. (Czeczota 17 m 1, Buska 9 m 1a, Podchorążych 69a m 6/7a), jak również 244 lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe, które zostały zadysponowane poprzez wydanie skierowania.

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2024 ROKU

4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

Zasób lokalowy m.st. Warszawy został wprowadzony do systemu SEiZBiL i jest na bieżąco uzupełniany przez wszystkie Działy ZGN Mokotów.

4.2. Lokale mieszkalne

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

Na podstawie wydanych przez WZL skierowań do zawarcia umów najmu, potwierdzeń uprawnień do zajmowania lokali, wzajemnych zamian lokali lub wyroków sądu, w 2024 r. zawartych zostało:

- a. 269 umów najmu lokali mieszkalnych, w tym 128 z najmem socjalnym,
- b. 183 aneksy do umów najmu,
- c. 31 umów najmu pomieszczeń tymczasowych.

Umowy, jak również aneksy przygotowywane są przez administratorów poszczególnych Działów Obsługi Mieszkańców. Nadzór nad ich właściwym sporządzeniem należy do zadań Kierowników DOM oraz pracowników Działu Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego.

4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę

Wyniki przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Wyniki przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta w 2024 r.		
Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2024 r.		8423
Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozestanie ankiety/oświadczenia w 2024 r.		1631
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2024 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)		3832
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki		2681
Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat		1075
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2024 r.	art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	11
	art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	5
	art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	2
	inne nieprawidłowości (jakie?) samowolna przebudowa lokalu	38
Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.		14
Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.		4
Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.		2
Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2024 r.		korespondencja kierowana do Ośrodka Pomocy Społecznej, Policji, Straży Miejskiej

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

Liczbę dokonanych wypowiedzeń umów najmu przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w 2024 r.		
4.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	7
5.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	5
6.	art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu)	2
7.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	3
8.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	57
9.	art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu)	0
Liczba zgłoszonych wypowiedzeń w trybie art. 11 ust. 5 ustawy (z budynków nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy)		0
Liczba wszystkich dokonanych wypowiedzeń stan na dzień 31.12 (suma poz. 1-6)		74

4.2.4. Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym

Informacje dotyczące mieszkań wynajętych organizacjom społecznym przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym					
Obecnie wynajęte organizacjom społecznym		Wynajęte organizacjom społecznym w danym roku		Zakończone umowy najmu	
Liczba	powierzchnia	Liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia
23	1 357,54	1	36,46	0	0,00

4.2.5. Lokale w placówkach oświatowych, którymi zarządza jednostka

Informacje dotyczące lokali w budynkach oświatowych przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Lokale w placówkach oświatowych					
Lp.	Ulica	nr domu	nr lokalu	powierzchnia lokalu	usytuowanie w budynku oświatowym (szkoła) czy w osobnym budynku

1.	Piotra Gruszczyńskiego	12	2	36,00	Budynek szkoły – osobne wejście
2.	al. Niepodległości	27	1	22,65	Budynek szkoły – osobne wejście
3.	al. Niepodległości	27	2	58,55	Budynek szkoły – osobne wejście
4.	al. Niepodległości	27	3	58,55	Budynek szkoły – osobne wejście
5.	Jana Bytnara „Rudego”	19	1	49,50	Budynek szkoły
6.	Mahatmy Gandhiego	13	1	47,87	Budynek szkoły – osobne wejście
7.	Fryderyka Joliot Curie	13	1	47,70	Budynek szkoły – osobne wejście
8.	Fryderyka Joliot Curie	13	2	37,70	Budynek szkoły – osobne wejście
9.	Spartańska	4A	1	46,05	Budynek wolnostojący na terenie szkoły
10.	Spartańska	4A	3	38,00	Budynek wolnostojący na terenie szkoły
11.	Giordana Bruna	11	1	49,20	Budynek szkoły – osobne wejście
12.	Antoniego Józefa Madalińskiego	22/24	2	57,40	Budynek szkoły – osobne wejście
13.	Ludwika Narbutta	65/71	4	48,00	Budynek szkoły – osobne wejście
14.	Racławicka	30A	1	31,00	Budynek przedszkola III kondygnacja
15.	Racławicka	30A	2	67,00	Budynek przedszkola III kondygnacja
16.	Dolna	6	1	36,00	Budynek szkoły – osobne wejście
17.	Dolna	6	2	50,00	Budynek szkoły – osobne wejście
18.	Bolesława Limanowskiego	9	1	52,00	Budynek wolnostojący na terenie szkoły
19.	Podchorążych	49/61	1	46,60	Budynek szkoły - osobne wejście

4.3. Lokale użytkowe

Zestawienie danych dotyczących lokali użytkowych (w tym garaży) zawiera tabela nr 14.

Tabela nr 14. Lokale użytkowe	
Opis	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych, boksów motocyklowych i pomieszczeń gospodarczych)	
1a) Liczba lokali wynajętych	841*
1b) Liczba pustostanów	109
1b)1. do wynajęcia ogółem, w tym	41
handlowo-usługowe	23
Gastronomiczne	1
Magazynowe	1
Biurowe	11
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	2
inne lokale użytkowe	3
1b) wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny nadające się do przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze lub inne	68
1c) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy	
Liczba przeprowadzonych konkursów	24
Liczba lokali wynajętych	31
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	254,00
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	19,00
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnie wynajętych lokali)	40,41
1d) Postępowania na najem lokali użytkowych - przetargi	
Liczba przeprowadzonych przetargów	0

Liczba lokali wynajętych	0
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	0
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	0
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnie wynajętych lokali)	0
1e) najem krótkoterwały - liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	0
1f) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w L.u. -konkursy profilowane	
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	14
Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych	9
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	135,00
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	9,00
średnia stawka netto za 1 m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnie wynajętych lokali)	17,76
2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe	
Liczba ogłoszonych konkursów	18
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	53**

* w tym lokale zajmowane przez jednostki organizacyjne i osoby prawne m.st. Warszawy

** w tym 42 umowy zawarte po konkursach przeprowadzonych w 2024 r. oraz 5 umów zawartych w 2024 r. po konkursach przeprowadzonych w 2023 r. Ponadto w 2024 r. podpisano 6 umów na lokale (garaże, stanowiska postojowe i boksy motocyklowe) z konkursów ogłoszonych i przeprowadzonych na przełomie lat 2023 i 2024.

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

Zestawienie danych dotyczących udostępniania części powierzchni budynków pod reklamy (szyldy) zawiera tabela nr 15.

Tabela nr 15. Reklamy (szyldy) – umowy zawarte w 2024 r.					
Lp.	Adres	Najemca	Powierzchnia	Kwota czynszu (netto)	Uwagi
1	E. J. Abramowskiego 9	Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Zarząd Mazowieckiego Oddziału Wojewódzkiego	0,18 m ²	1,00	kolejna umowa (podmiot non-profit)

2	Braci Pillatich 3	Żabka Polska sp. z o.o.	5,16 m ²	50,00	nowa umowa
3	Z. Modzelewskiego 42/44	Carrefour Polska sp. z o.o.	17,41 m ²	82,84	kolejna umowa
4	Odolańska 5	Pasta i Basta sp. z o.o.	5,10 m ²	94,31	kolejna umowa

4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

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

Zadanie to należy do kompetencji Wydziału Obrotu Nieruchomościami Urzędu Dzielnicy Mokotów. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy opiniuje możliwość zawarcia umowy dzierżawy pod określony cel na terenach, którymi administruje.

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

Zadanie należy do kompetencji Wydziału Obrotu Nieruchomościami Urzędu Dzielnicy Mokotów. Natomiast Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w 2024 r. zawarł 2 umowy dzierżawy z organizacjami pozarządowymi na podstawie Zarządzenia nr 1550/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 września 2011 r. w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości m. st. Warszawy lub ich części na okres przekraczający trzy lata na rzecz osób prawnych innych niż m. st. Warszawa oraz osób fizycznych prowadzących działalność oświatową (z późn. zm.). Szczegółowe informacje zawiera tabela nr 16.

Tabela nr 16. Umowy dzierżawy zawarte w 2024 r.					
Adres	Dzierżawca	Działalność	Powierzchnia dzierżawy (m ²)	Stawka czynszu (PLN/m ²)	Okres obowiązywania umowy
Puławska 97b	Samodzielne Koło Terenowe nr 134 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie	wychowawczo-oświatowa	2 130,00	5,00	01.07.2023 -01.06.2033 (umowa zawarta 22.10.2024 r.)
Bachmacka 3	Samodzielne Koło Terenowe nr 65 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie	wychowawczo-oświatowa	3 444,00 (pow. gruntu zabudowanego) oraz 935,00 (pow. gruntu niezabudowanego)	6,30	04.12.2024 -04.11.2034

4.6 Windykacja należności

4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych.

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 17.

Tabela nr 17. Windykacja należności		
Opis	Stan na dzień 31.12.2024 r	Liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	155 941 750,57	6 185
a) Najem	5 623 066,12	2765
b) Odszkodowania	20 322 730,08	984
c) lokale zdane	63 829 281,74	2436
d) odsetki	66 166 672,63	
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe, w tym garaże	21 831 675,15	868
a) Najem	1 830 194,62	483
b) wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	3 189 114,57	42
c) lokale zdane	9 059 824,93	343
d) odsetki	7 752 541,03	
3. Koszty dochodzenia roszczeń -lokale mieszkalne	8 707 448,80	2 026
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe, bez garaży	949 902,87	262

Należy zwrócić uwagę, że w rubryce „Liczba najemców” podane są księgowe konta lokali, na których pozostają zadłużenia w opłatach. Dotyczy to zarówno kwoty zadłużenia jak i kosztów dochodzenia roszczeń. Nie jest to tożsame z faktyczną liczbą osób, mających zobowiązania wobec wynajmującego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu. Nie jest również tożsame z faktyczną liczbą wyroków nakazujących zapłatę, pozostających w realizacji. Rubryka „Liczba najemców” informuje o liczbie księgowych kont lokali, na których pozostają zadłużenia w opatach. Z analizy dokumentów prowadzonych dla potrzeb egzekucji należy przyjąć, że na jednym koncie księgowym dotyczącym lokali zdanych znajduje się co najmniej 5 wyroków nakazujących zapłatę, natomiast na kontach czynnych lokali mieszkalnych (zarówno z tytułem prawnym jak i bez tytułu) pozostaje od jednego do czterech wyroków nakazujących zapłatę.

Biorąc pod uwagę liczbę realizowanych umów ratałnych, tj. 611 (w tym 542 podpisane z Dyrektorem ZGN Mokotów, 69 podpisanych ze Skarbnikiem Miasta) oraz 231 realizowanych umów o restrukturyzację zadłużenia, należy przyjąć, że znaczna część kwoty zadłużenia na kontach czynnych (z tytułem prawnym i bez tytułu) objęta jest umowami, które regulują sposób spłaty zadłużeń. Natomiast zadłużenia pozostawione na kontach lokali zdanych regulowane są głównie poprzez wpłaty od komorników sądowych, realizujących wyroki nakazujące zapłatę.

4.6.2. Windykacja należności z tytułu dzierżawy i koszty dochodzenia roszczeń (w tym reklamy).

Dane dotyczące zaległości z tytułu dzierżawy oraz reklamy zawiera tabela nr 18.

Tabela nr 18. Windykacja- dzierżawa, reklamy			
	Kwota zadłużenia	Liczba dłużników	Koszty dochodzenia roszczeń
Zaległości z tytułu dzierżawy terenu	3 309,85 zł Podstawa: 3 188,80 Odsetki: 121,05	1	120,00
Zaległości z tytułu opłat za reklamy	146 406,99 zł Podstawa: 63 740,65 Odsetki: 85 666,34	2	4 834,44

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

Windykacja przedsądowa.

Polega głównie na motywowaniu dłużników do podjęcia działań mających na celu spłatę zadłużenia.

Gdy pojawiają się na koncie lokalu mieszkalnego niewielkie zadłużenia, do dłużników wysyłane są pisma informujące o możliwości jego spłaty poprzez: umowę ratałną, „odpracowanie zadłużenia”. Wskazywana jest możliwość uzyskania pomocy z funduszy socjalnych gminy, z dodatków mieszkaniowych czy obniżek stawek czynszu. Natomiast przedsiębiorcy proszeni są o niezwłoczną spłatę zadłużenia i w zależności od kwoty, proponowana jest im umowa ratałna zawierana z Dyrektorem ZGN lub ze Skarbnikiem Miasta. Wielu dłużników, na tym etapie windykacji, ustala ratałny sposób spłaty zadłużeń. Gdy powyższe działania nie przynoszą rezultatu, rozpoczynana jest procedura uzyskiwania na drodze sądowej wyroków nakazujących zapłatę. Ze względu na zmianę sądowej procedury doręczeń oraz badania z urzędu przez sąd okresu przedawnienia roszczeń, co 20 miesięcy zespół przedegzekucyjny Działu Windykacji przygotowuje kolejne dokumenty dla radcy prawnego o sporządzenie i uzyskanie kolejnego nakazu zapłaty.

Po przekroczeniu kwoty zadłużenia stanowiącej 3 miesięczny przypis w lokalach mieszkalnych i 2 miesięczny przypis w lokalach użytkowych, wobec dłużników, którzy nie podjęli się spłaty zadłużenia, wysyłane jest 30 dniowe wezwanie do zapłaty, a następnie wypowiedzany jest najem lokalu i kierowany do sądu pozew o zapłatę i orzeczenie eksmisji z lokalu.

Na tym etapie windykacji zawieranych jest najwięcej umów o ratałną spłatę zadłużenia. Umowy zawierane są na różnym etapie działań windykacyjnych. Chronią one dłużników przed procesem

sądowym, dają szansę na przywrócenie praw do lokalu mieszkalnego lub zachowanie praw do lokalu użytkowego.

Windykacja sądowa.

Procesy sądowe o orzeczenie eksmisji oraz wykonanie wyroków nakazujących zapłatę zarówno z lokali mieszkalnych jak i użytkowych w sądzie mokotowskim trwają dość długo. Proces ten wydłużył się z powodu zmiany sposobu doręczenia pism procesowych, co spowodowało, że duża liczba spraw o wydanie nakazu zapłaty czy eksmisji z lokalu zostaje przez sąd umarzana, ponieważ dłużnik nie odebrał osobiście pism procesowych lub próba doręczenia pism procesowych przez Komornika Sądowego nie powiodła się. Powoduje to konieczność ponownego składania pozwu w sądzie, wydłuża się okres oczekiwania na nakaz zapłaty oraz powstaje realne zagrożenie przedawnienia okresu dochodzenia roszczeń.

Wiele rozpraw jest również zawieszanych gdy lokator będący dłużnikiem podejmuje się spłaty zadłużenia w ratach.

Egzekucja wyroków.

Dział Windykacji realizuje wszystkie wyroki uzyskane na przestrzeni lat przez ZGN Mokotów. W bieżącej realizacji pozostaje 7.749 wyroków nakazujących zapłatę za lokale mieszkalne i 512 wyroków nakazujących zapłatę za lokale użytkowe i garaże.

Egzekucja wielu wyroków nakazujących zapłatę okazuje się bezskuteczna. Odsetki zasądzone na rzecz wierzyciela przedawniają się po trzech latach. Po ostatnich zmianach przepisów, na mocy których zarówno sąd jak i komornik badają z urzędu okres przedawnienia roszczeń, co 30 miesięcy, każdy nakaz zapłaty, umorzony z powodu bezskutecznej egzekucji, kierowany jest ponownie do komornika sądowego. W 2024 r. do komorników sądowych skierowano do egzekucji 737 wyroków nakazujących zapłatę za lokale mieszkalne i 46 wyroków nakazujących zapłatę za lokale użytkowe oraz 44 wyroki orzekające eksmisje z lokali mieszkalnych i 4 wyroki o eksmisję z lokali użytkowych i garaży.

Na etapie egzekucji tytułów wykonawczych, szczególnie gdy egzekucja okazuje się skuteczna, wielu dłużników składa wnioski o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużeń z jednoczesnym odstąpieniem od egzekucji prowadzonej przez komornika. Najczęściej dłużnik otrzymuje zgodę na wpłacanie na konto komornika określonej kwoty (traktowanej jako stała rata spłaty) przy jednoczesnym uwolnieniu części zajęć. Spośród dłużników, wobec których prowadzona jest egzekucja komornicza, część przystąpiła do programu restrukturyzacji zadłużenia. W takich przypadkach egzekucja komornicza jest zawieszana lub umarzana.

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 19 i 20.

Tabela nr 19. Restrukturyzacja procedowana zgodnie z Uchwałą nr 295/2019	
Restrukturyzacja zadłużeń za podstawie Uchwały nr 295/2019 z 30 maja 2019 r.	Stan na dzień 31 grudnia 2024 r.
Liczba zawartych umów o restrukturyzację zadłużenia	757
Liczba umów, które wygasły narastająco od początku programu w przypadku niedotrzymania przez dłużników warunków umowy	238

Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku Programu	288
--	-----

Obecny program restrukturyzacji zadłużenia obowiązuje od połowy 2019 r. do końca 2030 r.

Dłużnicy, którzy przystąpili do programu w przeważającej mierze realizują warunki podpisanych umów.

Tabela nr 20. Ulgi w spłacie należności procedowane zgodnie z Uchwałą nr 2643/2010	
Ulgi w spłacie należności na podstawie Uchwały nr 2643/2010 z 9 września 2010 r.	Dane za 2024 rok
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez Dyrektora ZGN	542
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	69
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	90
Liczba dokonanych umorzeń należności	12
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	52

4.8 Świadczenia niepieniężne

Dane liczbowe dotyczące „odpracowania długu” przedstawia tabela nr 21.

Tabela nr 21. Świadczenia niepieniężne	
Opis	Dane za 2024 r.
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	12
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	60 820

W Dzielnicy Mokotów w formie świadczenia niepieniężnego wykonywane są prace porządkowe terenów zewnętrznych. Niestety bardzo mała liczba dłużników wyraża chęć na spłatę swego zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego czyli tzw. odpracowania długu. Prace fizyczne są bardzo mało popularne.

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

Tabela nr 22 zawiera szczegółowe informacje dotyczące obniżek czynszu.

Tabela nr 22. Obniżki czynszu	
Ilość przyjętych wniosków o przyznanie obniżki czynszu	913
Rozpatrzonych pozytywnie	901
Rozpatrzonych negatywnie	8
Nierozpatrzonych	4

Średnia wysokość przyznanej obniżki	283,80 zł
Łączna kwota przyznanych obniżek	259 118,47 zł
Wcześniejsze zakończenie obniżki (rezygnacje, zgony, oddanie budynku właścicielowi, wyprowadzenie się najemcy z lokalu)	23
Wywiady środowiskowe	1

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa wspólnot mieszkaniowych)

Na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy znajdują się 892 wspólnoty mieszkaniowe [WM], w których m.st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali, a w związku z tym posiada udział w nieruchomości wspólnej, o której mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688) [UWL]. Osoby reprezentujące m.st. Warszawa w tych wspólnotach zatrudnione są w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów. W relacjach ze wspólnotami mieszkaniowymi działają jako pełnomocnicy na podstawie udzielnych im przez Burmistrza Dzielnicy Mokotów w drodze substytucji pełnomocnictw indywidualnych, które upoważniają do następujących czynności wynikających z UWL:

- 1) reprezentowania m.st. Warszawy jako współwłaściciela nieruchomości wspólnych, położonych na obszarze Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, w których wyodrębniono własność poszczególnych lokali na zebraniach WM w sprawach objętych porządkiem obrad;
- 2) wykonywania prawa głosu w sprawach objętych porządkiem obrad na zebraniach i w trybie indywidualnego zbierania głosów;
- 3) wykonywania prawa kontroli działalności zarządu WM.

Pełnomocnicy pracują w poszczególnych Działach Obsługi Mieszkańców [DOM] i podlegają bezpośrednio kierownikom DOM. Każdy z pełnomocników zajmuje się określoną liczbą WM jednak nie większą niż 69. Na koniec roku 2024 zatrudnionych było 15 pełnomocników. Sposób postępowania pełnomocników podczas wykonywania ich obowiązków został określony m.in. w zarządzeniu nr 2/2021 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 12.05.2021 r. w sprawie zmiany Zarządzenia nr 2/2020 w sprawie zobowiązania pracowników Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy zatrudnionych na stanowiskach, na których głównym celem jest reprezentowanie m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych, Inspektora ds. technicznych, Kierownika Działu Organizacyjno-Prawnego, Kierownika DOM i jego Zastępcy, Głównego Księgowego oraz, na których powierzono pełnienie funkcji Koordynatora, do wykonywania, jako obowiązków służbowych, określonych obowiązków i procedur w sprawach związanych z udziałem m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy (ze zmianami).

Na chwilę oceną trwa ewaluacja tego zarządzenia, tak aby jak najlepiej dostosować je do realiów działania pełnomocników i zarazem jak najlepiej zabezpieczyć interes m.st. Warszawy jako jednego z właścicieli lokali we WM.

Pełnomocnicy uczestniczą przede wszystkim w podejmowaniu najistotniejszych decyzji we WM, tj. takich decyzji, które z prawnego punktu widzenia można określić jako decyzje przekraczające zwykły zarząd. Do takich decyzji można zaliczyć m.in.:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 4) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 8) nabycie nieruchomości;
- 9) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 UWL;
- 10) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- 11) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
- 12) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 UWL, ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Ponieważ najistotniejsze decyzje we WM powinny być podejmowane na zebraniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 UWL, pełnomocnicy mają obowiązek uczestniczyć w takich zebraniach.

Obligatoryjnymi elementami rzeczonych zebrań, które określa się jako tzw. zebrania roczne są:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1;
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

W 2024 r. pełnomocnicy uczestniczyli w 865 takich zebraniach.

Z uwagi na konieczność należytego zabezpieczenia interesów m.st. Warszawy, jako jednego z właścicieli lokali we WM, ww. zarządzenie nakłada na pełnomocników przed oddaniem głosu we

WM, obowiązek uzyskania szeregu akceptacji przełożonych różnego szczebla. W sprawach, które uznano za najistotniejsze, akceptacje takich decyzji zastrzeżono do kompetencji Zarządu Dzielnicy Mokotów.

Do takich spraw zaliczyć należy kwestie związane z:

- 1) oddaniem głosu w sprawie podjęcia uchwały dotyczącej przebudowy lub nadbudowy części nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem m.st. Warszawy;
- 2) zawarciem umowy kredytu, pożyczki lub innych umów, z których wynika obowiązek zwrotu otrzymanych środków finansowych w całości lub w części;
- 3) zaskarżaniem do sądu uchwał WM.

Merytoryczną koordynacją działań pełnomocników, a także pomocą w sprawach, które wymagają szczególnej wiedzy lub doświadczenia zajmuje się koordynator ds. wspólnot mieszkaniowych.

Za jeden z ważkich elementów działalności pełnomocników należy uznać przeprowadzanie kontroli we WM. Zgodnie z obowiązującymi wytycznymi każdy pełnomocnik powinien w ciągu roku dokonać 15 takich kontroli. W 2024 r. udało się przeprowadzić łącznie 217 takich kontroli.

4.11. Dane techniczne

4.11.1 Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.

Informacje dotyczące remontów, konserwacji i modernizacji zasobu przedstawia tabela nr 23.

Tabela nr 23. Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego				
Lp.	Zakres rzeczowy	Łączna liczba budynków/ lokali	Łączna powierzchnia użytkowa budynków / lokali [m ²]	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym [zł.]
1.	Roboty ogólnobudowlane:	X	X	3 660 288,17
	- wymiana dachu (poszycia dachowego/więźby dachowej)	9	X	472 746,34
	- wymiana dźwigu osobowego	0	X	0
	- remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	2	252,84	343 684,06
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	1	645,63	7 405,18

	- docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	0	0	0
	- termomodernizacja* kompleksowa	0	0	0
	- rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie*	3	187,56	95 940,00
	- pozostałe prace ogólnobudowlane dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	X	X	2 740 512,59
2.	Roboty instalacyjne:	X	X	170 755,22
	- doposażenie w instalacje kanalizacyjną	0	0	0
	- doposażenie w instalację wodną	0	0	0
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł cieplny	0	0	0
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe	0	0	0
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	0	0	0
	- doposażenie w instalacje elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)	0	0	0
	- pozostałe prace instalacyjne (dot. m.in. instalacji wod.-kan, instalacji z.w. i c.w., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	X	X	170 755,22
3.	Rewitalizacja obszaru – kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	2	768,53	1 215 643,62

4.	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	0	0	0
5.	Adaptacje strychów na lokale gminne	0	0	0
6.	Dokumentacje techniczne	X	X	277 866,22
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych),	X	X	8 759 059,64
	w tym:			
	- remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) – wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi	121	X	1 130 476,47
	- remont lokali mieszkalnych (pustostanów) – remonty kompleksowe**	221**/32 (pom. tymczasowe)	8 185,56**/659,10	6 855 330,18**/378 150,24
	- remonty lokali użytkowych	19	1 346,75	395 102,75
8.	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Miasta (m.in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury – place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe	X	X	3 808 258,25
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	X	X	1 785 901,82
			RAZEM	19 677 772,94

*-w rozbiórkach budynków ujęto nieruchomości nieznajdujące się w zasobie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, których rozbiórka została powierzona przez Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

** - w pozycji 7 remonty lokali mieszkalnych (pustostanów) ujęto inwestycję pt. „Modernizacja lokali mieszkalnych przy ul. Sułkowskiej 8”. W roku 2024 wyremontowano 1 lokal o pow. użytkowej 51,42 m² na łączną kwotę 29 927,13 zł.

4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe:

Informacje dotyczące likwidacji pieców na paliwo stałe przedstawia tabela nr 24.

Tabela nr 24. 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.roku sprawozdawczego:						2
Sposób likwidacji na:						
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe kotłownie/etażowe	ogrzewanie elektryczne	(OZE)	ekoprojekt	lokal opróżniony	łączna liczba lokali, w których dokonano likwidacji
						0
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31.12. roku sprawozdawczego:						2*

*Czeczota 17 i Jodłowa 28, lokale w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży Uchwałą nr 40/2024 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z 19.06.2024 r.

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

Nie realizowano.

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa:

Nie realizowano.

4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

Tabela nr 25. Zadania inwestycyjne		
I.p.	Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – <i>syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych</i>
1.	Brak	

4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

Nie realizowano.

4.11.7. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

Szczegółowe informacje dotyczące stanu realizacji zadań inwestycyjnych zawiera tabela nr 26.

Tabela nr 26. Stan realizacji zadań inwestycyjnych.		
1	Modernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Dolnej 35 wraz z modernizacją budynku przy ul. Dolnej 37 - oficyna	Ogłoszono trzy postępowania przetargowe na wykonanie I etapu prac. Wykonano remont dachów budynków przy ul. Dolnej 35 i ul. Dolnej 37 oficyna. Wykonano częściową wymianę konstrukcji więźb dachowych, wymianę pokryć dachowych, obróbkę blacharskich, instalacji odgromowych. Dokonano odbioru końcowego I etapu prac.

2	Modernizacja lokali mieszkalnych przy ul. Sułkowskiej 8.	Podpisano umowę na wykonanie I etapu prac. Dokonano częściowego odbioru robót - prace w lokalu nr 15. Wykonano roboty rozbiórkowe, wykuto nowe otwory drzwiowe, przygotowano powierzchnie ścian pod malowanie oraz podłoży pod wierzchnie warstwy podłogowe. Wykonano również cementowe posadzki, wymianę instalacji elektrycznej oraz dokonano rozprowadzenia lokalowych instalacji sanitarnych bez urządzeń.
3	Modernizacja instalacji hydrantowej budynku przy ul. E. J. Abramowskiego	Podpisano umowę na wykonanie robót. Po wprowadzeniu Wykonawcy wyniknęła konieczność aktualizacji projektu, którą zlecono w ramach gwarancji projektantowi. Zrealizowano modernizację instalacji hydrantowej na poziomie -1 i 0. Wykonano hydranty i szafki hydrantowe DN33, instalację z rur stalowych ocynkowanych. Zadanie odebrano i rozliczono.
4	Wykonanie wiat śmietnikowych dla budynków przy ul. J. Bytnara "Rudego" 13, ul. J. Dąbrowskiego 117, ul. Polkowskiej 5, ul. E.J. Abramowskiego 9	Zadanie wykonano i odebrano. W ramach realizacji zadania wykonano 4 szt. wiat w konstrukcji stalowej. Zadanie to nie zostało wykonane w 2023 r. - naliczono kary umowne.
5	Rozbetonowanie podwórka osiedlowego pomiędzy budynkami Stępińska 6/8, Stępińska 4, Sielecka 3,5, Sielecka 7 i zagospodarowanie terenu zielenią	Z winy pierwszego Wykonawcy wynikła konieczność rozwiązania umowy. Ponownie wybrano Wykonawcę projektu. Odebrano dokumentację projektową, realizację robót przesunięto na 2025 r.
6	Rozbetonowanie podwórka osiedlowego i zagospodarowanie terenu zielenią - dz. ew. nr 76/1 z obrębu 1-03-01 stanowiącą podwórko pomiędzy budynkami lwicka 47b, Sielecka 50.	Zadanie zakończone i rozliczone. Wykonano dokumentację projektową oraz roboty budowlane: zdemontowano istniejącą nawierzchnię asfaltową i z kostki betonowej, wykonano nasadzenia drzew i krzewów, założono łąkę kwietną oraz utworzono nowe ciągi komunikacyjne.
7	Wykonanie chodnika w miejscu przepiętów przy ul. Powińskiej 74	Wykonano dokumentację projektową. Wykonawca dokonał zgłoszenia robót do WAiB.
8	Wykonanie chodnika na terenie ograniczonym ulicami Puławska Japońska i al. Niepodległości	Zadanie wykonano i rozliczono. Wykonano chodnik z mieszanki mineralno-epoksydowej przy napisie „I ♥ Mokotów”.

9	Wykonanie oświetlenia w ciągu pieszym na terenie parku ograniczonego ulicami: Tuchlińską, Śniardwy, Orzycką i Niegocińską	Roboty zakończone i odebrane, wykonano montaż 41 słupów i opraw oświetleniowych.
---	---	--

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 27.

Tabela nr 27. Decyzje nadzoru budowlanego.

Numer decyzji	Adres	Powód	Zakres
IIWT/93/2024	Baboszevska 6 m 62	Decyzja PINB umorzenie postępowania	Umorzenie postępowania ws. kontroli robót wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 66 (niestanowiącym własności m.st. Warszawy). Przebudowa spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
IIWT/125/2024	Kazimierzowska 74	Decyzja PINB Zmiana decyzji PINB nr IIWTS/528/2023 z 18 grudnia 2023 r. w części dotyczącej terminu.	Zmiana terminu decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym pośredniego stropu poprzez wykonanie nowej podłogi stanowiącej poszycie stropu. Wykonano decyzję.
DOR.7100.20.2023.ABL	L. Narbutta 26	Decyzja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego	Decyzja utrzymująca w mocy decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1514/23 z 8 grudnia 2023 r., znak: WOP.7718.3.12.2023.JA w przedmiocie odmowy zmiany własnej decyzji. Wykonano decyzję.
IIWT/90/2024	podwórze L. Narbutta 54, L. Narbutta 56, L.	Decyzja PINB	Decyzja nakazująca usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym podwórza, poprzez naprawę nawierzchni asfaltowej.

	Narbutta 58,		
IIWT/2/2024	Al. Wilanowska 180A	Decyzja PINB	Decyzja nakazująca rozbiórkę budynku i określająca warunki prowadzenia robót rozbiórkowych. Wykonano decyzję.
IIWT/4/2024	Pogodna 8	Decyzja PINB zmieniająca decyzje PINB nr IIOT/184/2020 z 28 lipca 2020 r. nakazującą rozbiórkę budynku garażowego	Zmiana terminu obowiązku rozbiórki do 30.06.2024 r. Postanowieniem nr IIWT/335/2024 ponowna zmiana terminu do 31.12.2024 r. Postanowienie nr IIWT/1/2-25 zmiana terminu do 31.12.2025 r.
IIWT/169/2024	Górska 9E	Decyzja PINB	Nakaz rozbiórki altany śmietnikowej uzasadnienie decyzji – brak możliwości legalizacji budowy, nieprawidłowa lokalizacja. Wykonano decyzję.
IIWT/728/2024	Konduktorska 1A garaż 1	Decyzja PINB	Nakaz wyłączenia z użytkowania boksu garażowego. Doraźne zabezpieczenie dachu, wykonanie zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp osób trzecich, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia. Drzewo runęło po nawałnicy. Wykonano decyzję.
IIWT/774/2024	Nabielaka 9 i 11	Decyzja PINB	Decyzja nakazująca rozbiórkę muru i określająca warunki prowadzenia robót rozbiórkowych. Wykonano decyzję.
IIWT/677/2024	M. Bałuckiego 25	Decyzja PINB	Decyzja dotycząca usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie działki ew. nr 31 z obrębu 1-01-21 poprzez zabezpieczenie płyt balkonowych przed korozją. Wykonano decyzję.

Ponadto Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w 2024 r. wydał postanowienia zmieniające wcześniejsze decyzje.

4.13. Zamówienia publiczne

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 28.

Tabela 28. Ilość zawartych umów na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2024 r.							
Tryb udzielenia zamówienia	Roboty budowlane		Usługi		Dostawy		Postępowania unieważnione
	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	
Tryb podstawowy	11	6 358 174,85 zł	9	3 842 869,95 zł	1	205 213,20 zł	19
Przetarg unijny			6	25 111 713,58 zł			2
Zapytanie o cenę							
Zamówienie z wolnej ręki	13	4 409 685,93 zł	18	5 680 267,23 zł	3	678 815,17 zł	1
Zamówienia klasyczne, których wartość jest mniejsza niż 130 000,00 zł	175	6 643 294,53 zł	145	1 726 214,39 zł	84	623 602,80 zł	69
Razem	199	17 411 155,31 zł	178	36 361 065,15 zł	88	1 507 631,17 zł	91

4.14. Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce

W jednostce zostało przeprowadzonych osiem wewnętrznych kontroli planowych wynikających z planu kontroli na 2024 r. przyjętego do realizacji w dniu 29.03.2024 r.

W 2024 r. nie zostały przeprowadzone kontrole przez osoby oddelegowane z jednostek zewnętrznych.

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

W 2024 r. nie zostały przeprowadzone kontrole zewnętrzne.

4.14.2. Zadania audytowe

W ZGN nie przeprowadzano zadań audytowych w 2024 roku.

4.14.3. Badania

W 2024 r. niezależny biegły rewident przeprowadził badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023.

4.14.4. Wyniki kontroli

Brak

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

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

Nie dotyczy.

4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne

Poniższa tabela nr 29 zawiera dane dotyczące projektów wykonanych w ramach budżetu obywatelskiego.

Tabela nr 29. Budżet obywatelski.					
Lp	Nazwa projektu	Lokalizacja projektu	Przeznaczone na kwota w zł	Środki wydane w zł	Opis
1.	„Okolo 111 nowych drzew na Mokotowie i nowe ławki”	Wnętrza podwórzowe pomiędzy budynkami: J. Gagarina 15, Zakrzewska 5, 13, Górska 7, Sielecka 4, 6/8, 10, 26, 28,	78 500,00	77 368,80	Projekt realizowany wspólnie z Wydziałem Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów oraz z Zarządem Zieleni m.st. Warszawy. W ramach realizacji projektu nasadzono 26 drzew i zamontowano 2 ławki.
2.	„Naturalna zielen w miejscu asfaltu na terenach Mokotowa”	Bartłomieja 12	289 903,00	289 902,49	W ramach realizacji projektu rozebrano nawierzchnię asfaltową, płyty chodnikowe oraz obrzeża. W miejscu rozbiórki nasadzono krzewy, byliny i trawy ozdobne, utworzono łąkę kwietną, a także pieszą nawierzchnię przepuszczalną oraz chodnik z kostki brukowej. Dodatkowo zamontowano 1 ławkę, 2 kosze na śmieci i 3 stojaki rowerowe.
3.	„Zielen zamiast betonu”	Melsztyńska 4/10	120 397,00	118 886,73	W ramach realizacji projektu na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozebrano nawierzchnię asfaltową wraz z obrzeżami. W miejscu rozbiórki nasadzono krzewy, drzewo, a także założono trawnik. Wymieniono również obrzeża parkingowe na nowe.

4.15.3. Inne zadania powierzone

W zakresie zieleni oraz placów zabaw, urządzeń sportowych i siłowni plenerowych Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy zrealizował zadania o wartości 4 579 994,38 zł. Szczegółowe informacje zawiera tabela nr 30.

Tabela nr 30. Inne zadania		
1.	W zakresie prac ogrodniczych	3 869 414,29 zł
2.	W zakresie ekspertyz zieleni (stan zdrowotny drzew)	27 078,45 zł

3.	W zakresie przeglądów i konserwacji placów zabaw, urządzeń sportowych i siłowni plenerowych	401 437,81 zł
4.	W zakresie zakupów	282 063,83 zł
Razem:		4 579 994,38 zł

Zgodnie z § 3 pkt 3 Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, zadaniem zakładu jest wykonywanie również innych zadań powierzonych przez organy m.st. Warszawy, a w odniesieniu do spraw należących do zakresu działania Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy – powierzonych przez organy Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. W 2024 r. Zarząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy powierzył naszej jednostce m.in. rozbiórki obiektów budowlanych nieznajdujących się w zasobie ZGN.

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2024 ROK

Tabela nr 31. Budżet jednostki za rok 2024			
Pozycje dochodów i wydatków	Plan	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego	%
1. Dochody ogółem (zg. z RB-27)	141 688 029	164 674 320,71	116,22
a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	46 680 000	48 819 562,81	104,58
b. dochody z mediów za lokale mieszkalne	50 449 581	60 162 969,51	119,25
c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	30 810 000	34 990 176,27	113,57
d. dochody z mediów za lokale użytkowe	5 947 000	6 607 223,53	111,10
e. pozostałe dochody	7 801 448	14 094 388,59	180,66
2. Wydatki ogółem (zg. z RB-28)	211 500 222	200 196 124,94	94,66
a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	82 156 354	75 779 292,22	92,24
b. koszty bieżącej eksploatacji	70 552 916	67 933 481,32	96,29
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	36 849 728	36 323 037,45	98,57

c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	35 870 000	34 974 291,19	97,50
d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	18 745 358	17 588 224,30	93,83
w tym:			
- wydatki na remonty pustostanów	7 260 000	6 825 403,05	94,01
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	267 848	258 532,83	96,52
e. wydatki majątkowe (inwestycje) z działu 700 bez remontów	1 884 315	1 749 749,29	92,86
f. pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	2 291 279	2 171 086,62	94,75
- zarządzanie strukturami samorządowymi (dział 750)	790 770	685 907,79	86,74
- place zabaw i inne formy aktywności plenerowej (dział 900)	903 500	888 948,82	98,39
- wykonanie oświetlenia w ciągu pieszym na terenie parku ograniczonego ul. Tuchlińską, Śniardwy, Orzycką i Niegocińską (dział 900)	597 009	596 230,01	99,87

VI. PODSUMOWANIE

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy realizuje zadania statutowe w zakresie administrowania gruntami, budynkami oraz lokalami zarówno użytkowymi jak i mieszkalnymi.

W obszarze komunalnych lokali użytkowych sukcesem są licznie organizowane postępowania (38 konkursów na lokale i 18 na garaże) i osiągane wysokie stawki czynszu. Powyższe zwiększyło dochody jednostki, ale również przyciągnęło solidnych przedsiębiorców, co pozytywnie wpłynęło na lokalną gospodarkę i zatrudnienie.

W zakresie komunalnych lokali mieszkalnych nasza jednostka aktywnie pozyskuje środki z zewnętrznych źródeł, w tym korzysta ze wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego. Kwota zweryfikowanych wniosków z Funduszu dopłat BGK za 2024 r. wyniosła 8 693 556,42 PLN.

Administrowanie budynkami w 100% należącymi do m.st. Warszawy odbywa się poprzez terminowe wykonywanie kontroli okresowych przewidzianych przepisami ustawy Prawo budowlane oraz realizację zaleceń z nich wynikających. Duża część obiektów znajduje się pod ochroną konserwatorską, wobec czego wszelkie działania prowadzone są w ścisłej współpracy z Biurem

Stołecznego Konserwatora Zabytków. Jedną z najistotniejszych prac remontowych prowadzonych w ostatnim czasie we współpracy z Konserwatorem było przywracanie świetności budynku zabytkowego, tzw. Gołębnika przy ul. Puławskiej, z którego codziennie o godzinie 17:00 wybrzmiewa Marsz Mokotowa. Planujemy także remonty kapitalne 3 nieruchomości mieszkalno – użytkowych, które w 2024 roku decyzją Zarządu Dzielnicy Mokotów przeznaczono do pozostawienia w zasobach.

Ponadto pomimo ogromnych braków kadrowych, szczególnie wśród inspektorów posiadających stosowne uprawnienia budowlane i wielu nierzetelnych kontrahentów, udało się przeprowadzić kilka inwestycji a także wyremontować i zasiedlić ponad 250 lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych. W celu przyspieszenia procesu remontowego pustostanów, kilku pracowników wykonywało pracę w godzinach nadliczbowych (w wyniku których skosztorysowano ponad 50 pustostanów), podjęliśmy także próby zlecania części prac kosztorysowych i typowania robót na zewnątrz, jednakże próby te nie zakończyły się oczekiwanym rezultatem. Obecnie trwają prace nad reorganizacją pionu technicznego ZGN.

Nie mniejszą wagę przykładamy również do administrowania gruntami niezabudowanymi. Zieleni w mieście odgrywa kluczową rolę pod wieloma względami i jest istotna z perspektywy ekologicznej, społecznej i estetycznej. Z tego względu zarówno w ramach zadań własnych jak również realizacji projektów budżetu obywatelskiego wykonywane są liczne nasadzenia drzew, krzewów oraz kwiatów. Korzystamy również z dodatkowych środków w ramach programów miejskich związanych z rozbetonowywaniem podwórek. Pomagamy także Wspólnotom Mieszkaniowym, które nie posiadają własnych podwórek w organizacji miejsc gromadzenia odpadów.

Ponadto w 2024 roku zakupiliśmy 22 anteny do zdalnego odczytu wodomierzy. Zakup ten pozwoli zmniejszyć koszty wprowadzenia na nieruchomościach obowiązkowych liczników z odczytem radiowym a także w czasie rzeczywistym kontrolować i odczytywać zdalnie stan zużycia wody. Anteny pomogą także w ochronie przed samowolnymi zajęciami pustostanów znajdujących się w zasobie ZGN Mokotów oraz monitoringu różnych obszarów dzielnicy narażonych m.in. na akty wandalizmu.

Podsumowując, w 2024 roku pomimo wielu przeszkód, plan dochodów został zrealizowany na najwyższym w historii poziomie osiągającym prawie 165 mln zł, tj. 116,22 %, natomiast plan wydatków na poziomie ponad 200 mln zł, tj. 94,66%.