

Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy za 2019 rok

I. STAN ORGANIZACYJNY

1.1. Status prawny

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz, zwany w dalszej części sprawozdania Zakładem lub ZGN Żoliborz, jako jednostka budżetowa m.st. Warszawy, powołany został 1 stycznia 2005 r., na mocy uchwały nr XLIII/1014/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. (z późn. zm.), w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych Żoliborz” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy”.

Przedmiot działania, organizację i zasady gospodarki finansowej jednostki określa Statut stanowiący załącznik do ww. uchwały.

Zakładem kieruje Dyrektor, którego kompetencje, jako kierownika jednostki, określają zapisy Statutu, pełnomocnictwa udzielone przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz inne akty prawne.

Zgodnie z § 9 ust. 3 Statutu, strukturę organizacyjną i zasady funkcjonowania Zakładu określa regulamin organizacyjny, który zatwierdzany jest przez Dyrektora, w uzgodnieniu z Prezydentem m.st. Warszawy, po zaopiniowaniu przez Zarząd Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy.

ZGN Żoliborz prowadzi działalność statutową na obszarze Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy. Gospodaruje w granicach zwykłego Zarządu, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów m.st. Warszawy mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy, powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy, podejmuje działania na rzecz określania sposobu zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje wyboru zarządu lub ustanawia zarządcę przymusowego oraz wykonuje inne zadania powierzone przez organy m.st. Warszawy z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem i zasobem nieruchomości m.st. Warszawy.

1.2. Działalność statutowa

Uchwała nr XLIII/1014/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. (z późn. zm.)

- 1.2.1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz. 506);
- 1.2.2. Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. 2018 poz. 1817);
- 1.2.3. Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019 poz. 869);
- 1.2.4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2019 poz. 737);
- 1.2.5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 poz. 1182);
- 1.2.6. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. 2019 poz. 1282);
- 1.2.7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2019 poz. 1145);
- 1.2.8. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2020 poz. 256);
- 1.2.9. Ustawa z dnia 10 maj 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2019 poz. 1781);

- 1.2.10.** Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy stanowiącego załącznik do Uchwały nr XLIII/1014/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r.
- 1.2.11.** Uchwała nr XIII/295/2019 z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.
- 1.2.12.** Uchwała nr VI/107/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przyjęcia „Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujących w latach 2015 - 2019”.
- 1.2.13.** Uchwała nr LXXXIX/2643/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej.
- 1.2.14.** Zarządzenie nr 2735/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 marca 2009 r. w sprawie ujednolicenia zasad reprezentowania m.st. Warszawy we wspólnotach mieszkaniowych.
- 1.2.15.** Zarządzenie nr 2331/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu windykacji należności m.st. Warszawy z tytułu opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, lokale użytkowe lub ich części, tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia reklamowe usytuowane na budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy.
- 1.2.16.** Innych przepisów prawa.

1.3. Schemat organizacyjny

Schemat organizacyjny Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy stanowi załącznik do mn. sprawozdania.

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)	25	28
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	25	28
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokali	4,5	5,5
inspektorzy nadzoru	3,5	3,5
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:	0	0
dozorcy	0	0
pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0

Pełnomocnicy ds. wspólnot mieszkaniowych:

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

2.2. Fluktuacja kadr

Plan zatrudnienia w 2019 r. wynosił 28 etatów. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wszystkie etaty zostały wykorzystane.

Pracownicy ZGN Żoliborz zatrudniani byli na podstawie naborów na wolne stanowiska urzędnicze oraz na podstawie art. 22 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych.

W przypadku długotrwałej nieobecności pracowników, na czas ich usprawiedliwionej nieobecności w pracy, zatrudniani byli pracownicy na podstawie umów o pracę na czas określony w celu zastępstwa.

W 2019 r. 16 osób rozwiązało umowy o pracę (tabela nr 2).

Tabela nr 2. rozwiązane umowy o pracę	
W związku z przejściem na emeryturę/rentę	3
Na mocy porozumienia stron	2
Z upływem czasu, na który była zawarta	1
Za wypowiedzeniem przez pracownika	5
Za wypowiedzeniem przez pracodawcę	2
W związku z art. 52 § 1 pkt 1 Kp	2
art. 22 ustawy o pracownikach samorządowych	1

W 2019 r. na wolne stanowiska urzędnicze, zgodnie z procedurą naboru, przeprowadzono 15 rekrutacji, w wyniku których zatrudniono 11 osób.

Wszystkie zatrudnione osoby posiadają wykształcenie wyższe oraz wysokie kwalifikacje zawodowe.

Dla pracowników zatrudnionych w wyniku naboru została przeprowadzona służba przygotowawcza zakończona egzaminem.

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

W ramach prowadzonej przez Zakład polityki szkoleniowej odbyły się szkolenia otwarte oraz szkolenia zamknięte z zakresu:

- pierwszej pomocy przedmedycznej
- okresowych szkoleń bhp,
- zamówień publicznych,
- ochrony danych osobowych,
- profesjonalnej obsługi klienta,
- komunalnych zasobów lokalowych i windykacyjnych,

- sprawozdań finansowych,
- zagadnień dotyczących VAT-u.

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. w administracji Zakładu znajdowało się **1 775** lokali i **79** pomieszczeń gospodarczych co stanowiło łącznie **1 854** lokali w **166** budynkach.

Powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec roku wynosiła **103 067,60 m²** lokali mieszkalnych i użytkowych oraz **1 581,55 m²** pomieszczeń gospodarczych co łącznie stanowiło **104 649,15 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 (wszt.) w tym:	73	93	-	166
mieszkalne i użytkowe	44	93	-	137
budynki garażowe	29	-	-	29
Lokale (wszt.) w, tym:	731	1044	-	1775
mieszkalne	609	923	-	1532
użytkowe	50	116	-	166
garaże	69	5	-	74
boksy motocyklowe	3	-	-	3
pomieszczenia gospodarcze	79	-	-	79
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m²), w tym:	55 543,85	47 523,75	-	103 067,60
mieszkalne	35 366,32	38 137,86	-	73 504,18
użytkowe	7 347,81	9 068,29	-	16 416,10
garaże	12 806,42	317,60	-	13 124,02
boksy motocyklowe	23,30	0	-	23,30
pomieszczenia gospodarcze	1 581,55	-	-	1 581,55

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	171 704
w tym:	
Powierzchnia utwardzona	64 392
Powierzchnia terenów zieleni	68 762

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)	-	-
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>		
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5		
<i>z tego lokale mieszkalne</i>		
<i>lokale użytkowe i garaże</i>		
6. Połączenia lokali	-	-
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu	-	-
8. Zmiany o których mowa w Tabeli 5.1.		-41,37
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7		-41,37
<i>z tego lokale mieszkalne</i>		-0,24
<i>lokale użytkowe i garaże</i>		-41,13

Tabela 5.1. Zmiany powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.			
Lokale użytkowe	pow. na 31.12.2018	pow. na 31.12.2019	zmiana m2
Wybrzeże Gdynskie 1	175,00	145,37	-29,63
Rydygiera 3	637,87	626,37	-11,50
Razem zmiana pow. użytkowe po weryfikacji dokumentacji		lokale	-41,13
Lokale mieszkalne	pow. na 31.12.2018	pow. na 31.12.2019	zmiana
Z. Krasińskiego 20 lok. 261	19,34	23,62	4,28
Wojska Polskiego 32 lok. 17	38,56	38,32	-0,24
Bieniewicka 2A lok. 35/36	36,30	37,44	1,14
Razem zmiana lokale mieszkalne po nowych obmiarach			5,18
Saldo zmian			-35,95

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:	-	-
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi	-	-
b. darowizna	-	-
c. zakup budynku/lokalu	-	-
d. spadek	-	-
e. podnajem	-	-
f. inne / zwiększenia w wyniku nowych obmiarów (ad. Tabela 5.1.)		5,18
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1		5,18
<i>z tego lokale mieszkalne</i>		5,18
<i>lokale użytkowe i garaże</i>		0
2. Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie		

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	-	-
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	-	-

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	-	-	-

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 2019 r.		
Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2019 r.		154
Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2019 r.		0
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2019 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)		133
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki		148
Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat		791
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2019 r.	art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	3
	art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	1
	art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	4
	inne nieprawidłowości (jakie?)	2
Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2019 r.		10
Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2019 r.		7
Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2019 r.		3
Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2019 r.		w wyniku prowadzonych działań zawarto 2 umowy na odpracowanie długu i 10 umów dotyczących rozłożenia zadłużenia na raty

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 2019 r.		
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	3
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
4.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	2
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	10
6.	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)	20
--	----

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
-	-	-	-	-	-

W zasobie ZGN Żoliborz brak lokali mieszkalnych wynajętych organizacjom społecznym.

4.2.5 Lokale w placówkach oświatowych

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	-	-	-	-	-

W zasobie ZGN Żoliborz brak lokali w budynkach oświatowych.

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 i boksów motocyklowych)	166
1a) Liczba lokali wynajętych	142
1b) Liczba pustostanów	24
1b)1. do wynajęcia ogółem, w tym	17
handlowo-usługowe	2
gastronomiczne	1
magazynowe	3
biurowe	3
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	1
inne lokale użytkowe	7
1b)2 wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny nadające się do przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze lub inne	7
1c) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy	
Liczba przeprowadzonych konkursów	1
Liczba lokali wynajętych	1
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	13
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	13
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	13
1d) Postępowania na najem lokali użytkowych - przetargi	*
Liczba przeprowadzonych przetargów	-
Liczba lokali wynajętych	-
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	-
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	-
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	-
1e) najem krótkoterwały - liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	**
1f) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w l.u. - konkursy profilowane	***
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	-
Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych	-
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	-
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	-
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	-
2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe	****
Liczba ogłoszonych konkursów	1
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	7

* W 2019 r. w zasobie nieruchomości zarządzanych przez ZGN Żoliborz brak pustostanów nieruchomości udostępnianych w trybie przetargowym.

** W 2019 r. w zasobie nieruchomości zarządzanych przez ZGN Żoliborz brak pustostanów lokali udostępnianych w procedurze najmu krótkotrwałego.

*** W 2019 r. ZGN Żoliborz nie dysponował w swoim zasobie pustymi lokalami o potencjale komercyjnym, spełniającymi wymogi stawiane lokalom w konkursie profilowanym.

**** Zasadnicza ilość miejsc postojowych udostępniana była w trybie uproszczonym zgodnie z § 8a i § 8b Zarządzenia nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

W roku 2019 nie udostępniono powierzchni pod instalacje np. reklam, telefonii, murali.

4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

Nie dotyczy. Zgodnie z kompetencjami sprawy prowadzi Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Żoliborz.

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

Nie dotyczy. Zgodnie z kompetencjami sprawy prowadzi Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Żoliborz.

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

W zasobie nieruchomości użytkowych zarządzanych przez ZGN Żoliborz występują również zabudowane nieruchomości gruntowe, o sumarycznej, wydzierżawionej powierzchni 1 735,01 m². Objęte pięcioma umowami dzierżawnymi, dającymi dochód miesięczny na poziomie 23 565,13 zł. Informujemy jednocześnie, że w 2019 r. nie zawarto żadnej umowy dzierżawy.

4.6. Windykacja należności

W 2019 roku wysłane zostały do dłużników 842 wezwania do zapłaty, skierowano do sądu 22 pozwy o zapłatę oraz 20 pozwów o eksmisję. Uzyskano 32 prawomocne nakazy zapłaty oraz 7 wyroków sądowych orzekających eksmisję. Skierowano 23 wnioski do Komorników Sądowych o wszczęcie egzekucji, 21 postępowań egzekucyjnych zostało umorzonych, ze względu na bezskuteczność egzekucji. Skierowano do sądu 5 wniosków o wyjawienie majątku.

W 2019 roku zawartych zostało 8 porozumień na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego, suma zaległości wynosiła 53 953,33 zł.

W ramach Uchwały nr LXXXIX/2643/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 września 2010 roku w okresie od stycznia do grudnia 2019 roku, Dyrektor ZGN zawarł 26 umów na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 139 549,24 zł oraz 4 aneksy do umów ratalnych obejmujących kwotę 22 648,94 zł. Zgodnie z kompetencjami, z dłużnikami których zadłużenie przekraczało 20 tysięcy złotych, zawartych zostało 8 umów dotyczących spłaty ratalnej ze służbami Skarbnika m.st. Warszawy na łączną kwotę 465 952,00 zł.

W roku 2019 na podstawie Uchwały nr XIII/295/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 maja 2019 roku podjęte zostały czynności mające na celu realizację programu restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

W ramach realizacji w/w programu zostały wysłane do dłużników 783 pisma informujące o wysokości zadłużenia oraz warunkach przystąpienia do programu.

Do dnia 31 grudnia 2019 roku wpłynęło 68 wniosków o restrukturyzację zadłużenia, z czego zawarto 40 porozumień. Kwota należności objęta programem restrukturyzacji wyniosła 455 968,39 zł.

Zgodnie z Uchwałą nr VI/107/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2015 roku zakończony został program restrukturyzacji zadłużeń z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. Z 76 porozumień zawartych w latach 2015-2016, zrealizowanych zostało 41 porozumień, umorzona kwota wynikająca z zakończonych porozumień wyniosła 718 730,15 zł.

W 2019 roku została nawiązana współpraca z Krajowym Rejestrem Długów Biuro Informacji Gospodarczej S.A., w ramach której wpisanych do Krajowego Rejestru Długu zostało 101 dłużników, suma zgłoszonych wierzytelności wyniosła 1 830 126,44 zł.

W roku 2019 udzielonych zostało ponad 600 odpowiedzi na złożone wnioski i zapytania z zakresu windykacji należności.

4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr 15. Windykacja należności		
Opis	Stan na dzień 31.12. roku sprawozdawczego	Liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	13 780 080,93	879
a. najem	984 363,08	507
b. odszkodowania	3 367 067,09	114
c. lokale zdane	7 060 711,56	258
d. odsetki	2 367 939,20	-
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	1 253 357,33	110
a. najem	358 332,09	57
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	36 525,29	14
c. lokale zdane	622 721,04	39
d. odsetki	235 778,91	-
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	4 231,92	-
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	0,00	-

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

Na dzień 31.12.2019 r. brak zaległości.

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

Liczba wysłanych wezwań do zapłaty, przedsądowych wezwań do zapłaty, wezwań do zapłaty z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu - **842**

Liczba skierowanych do Sądu pozwów o zapłatę – **22** na łączną kwotę 401 919,86 zł.

Liczba uzyskanych sądowych tytułów wykonawczych o zapłatę – **32** na łączną kwotę 559 036,25 zł.

Liczba skierowanych do sądu pozwów o eksmisję – **20**

Liczba uzyskanych orzeczeń sądowych orzekających eksmisję – **7**

Liczba skierowanych wniosków o wszczęcie egzekucji – **23** na łączną kwotę 538 105,95 zł.

Liczba umorzonych postępowań egzekucyjnych w związku z bezskutecznością egzekucji – **21** na łączną kwotę 250 709,58 zł.

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 16 i 17.

Tabela nr 16. 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 restrukturyzacji zadłużenia	40
Liczba umów które wygasły narastająco od początku programu w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z umowy	0
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	0

W sprawozdaniu za rok 2019 jednorazowo należy podać dane dot. realizacji Uchwały nr 107/2015 (dane analogiczne jak w tabeli powyżej)

Tabela nr 17. Ulgi w spłacie należności procedowane zgodnie z Uchwałą nr 2643/2010	
Ulgi w spłacie należności na podstawie Uchwały nr 2643/2010 z 9 września 2010 r.	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez dzielnicę/jednostkę	30
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	8
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	0
Liczba dokonanych umorzeń należności	1
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	2

4.8. Świadczenie niepieniężne

Dane liczbowe dotyczące „odpracowania długu” przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18. Świadczenia niepieniężne	
Opis	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	8
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	18 771,90

W roku 2019 zawartych zostało 8 porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużeń w formie świadczenia niepieniężnego. W ramach podpisanych porozumień wykonywane były prace

porządkowe (mysie okien, sprzątanie), prace konserwatorskie oraz prace kuchenne. Jednostki, w których mogły być realizowane świadczenia to Szkoła Podstawowa nr 92 im. Jana Brzechwy, ul. Przasnyska 18A, Biblioteka Publiczna Pl. Inwalidów 3 oraz Środowiskowy Dom Samopomocy dla Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy i Środowiskowy Dom Samopomocy dla Osób z Zaburzeniami Psychicznymi „Pod Papugami” w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy ul. Rydygiera 3/4.

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

Sprawy dotyczące dodatków mieszkaniowych i obniżek czynszów, zgodnie z kompetencjami prowadzi Urząd Dzielnicy, natomiast w 2019 r. z pomocy finansowej w opłatach za lokale mieszkalne przeznaczonej dla najemców o niskich dochodach skorzystało:

- dodatki mieszkaniowe średnio miesięcznie **209** najemców na łączną kwotę 370 991,36 zł.
- obniżki czynszu **105** najemców na kwotę 19 678,55 zł.

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

4.10.1. Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych

Liczba zebrań wspólnot mieszkaniowych odbytych w danym roku ogółem: 89
w tym przypadających na jednego pełnomocnika (min. max. średnia): min. 9, max. 23,
średnia 10-11

4.10.2 Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy

Liczba wspólnot, które dany pełnomocnik ma przydzielone na stałe do obsługi (średnia): **0**
Liczba wspólnot, które dany pełnomocnik ma przydzielone jako zadanie dodatkowe (średnia):
10

4.11. Dane techniczne

4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.

Informacje dotyczące remontów, konserwacji i modernizacji zasobu przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego				
L.p.	Zakres rzeczowy	Łączna liczba budynków / lokali	Łączna powierzchnia użytkowa budynków / lokali [m²]	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym [zł.]
1.	Roboty ogólnobudowlane:	x	x	156839
	- wymiana dachu (poszycia dachowego/więźby dachowej)	2	x	7586
	- wymiana dźwigu osobowego	x	x	x
	- remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	1/5	x	4840
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	17	x	113638
	- docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	x
	- termomodernizacja* kompleksowa	x	x	x
	- rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	x	x	x
	- pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	2	x	30775
2.	Roboty instalacyjne:	x	x	20131
	- doposażenie w instalacje kanalizacyjną	1	x	14792
	- doposażenie w instalacje wodną	x	x	x
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł ciepły	x	x	x
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe	x	x	x
	- doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	x	x	x
	- doposażenie w instalacje elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)	x	x	x
	- pozostałe prace instalacyjne (dot. m.in. instalacji wod.-kan, instalacji z.w. i c.w., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	1/1	x	5339
3.	Rewitalizacja obszaru - kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	x	x	x
4.	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	x	x	x
5.	Adaptacje strychów na lokale gminne	x	x	x
6.	Dokumentacje techniczne	2	x	9856
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych),	48	x	891831
	w tym:			
	- remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) - wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi **	17	x	156160
	- remont lokali mieszkalnych (pustostanów) - remonty kompleksowe	27	937,71	654201
	- remonty lokali użytkowych	4	x	81470
8.	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Miasta (m.in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe.)	x	x	227912
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	x	x	764111
			RAZEM	2070680

4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe:

Informacje dotyczące likwidacji pieców na paliwo stałe przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20. 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:						0
Sposób likwidacji na:						
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe kotłownie/etażowe	ogrzewanie elektryczne	(OZE)	ekoprojekt	lokal opróżniony	łączna liczba lokali, w których dokonano likwidacji
-	-	-	-	-	-	-
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31.12. roku sprawozdawczego:						0

W budynkach administrowanych przez ZGN Żoliborz nie występują piece na paliwo stałe.

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

Wszystkie budynki administrowane przez ZGN Żoliborz, z pominięciem wyłączonych z eksploatacji są doposażone w system grzewczy sieci gazowej lub ciepłowniczej.

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa

Termomodernizacja – działania, których celem jest zmniejszenie zapotrzebowania na energię w budynku na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz poprawa komfortu cieplnego w budynku. Roboty budowlane w ramach termomodernizacji mogą obejmować między innymi:

- Ocieplenie przegród zewnętrznych budynku (ścian, dachu, stropów, wymianę drzwi zewnętrznych, okien i drzwi balkonowych),
- Modernizację lub wymianę źródła ciepła lub wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła,
- Modernizację węzła cieplnego,
- Modernizację instalacji wentylacji,
- Modernizację wewnętrznej instalacji ogrzewania,
- Modernizację instalacji ciepłej wody użytkowej.

Przez budynek poddany **częściowej termomodernizacji** rozumie się budynek, w którym:

1. Dociepleniom zostało poddane ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku,
2. Dociepleniom zostało poddane mniej niż 25% powierzchni przegród zewnętrznych, ale zmodernizowano system grzewczy i wentylacji, wymieniono okna i drzwi.

Przez budynek poddany **kompleksowej termomodernizacji** rozumie się budynek, w którym:

1. Dociepleniom zostało poddanych 100% powierzchni przegród zewnętrznych, a jednocześnie źródło ciepła spełnia współczesne standardy lub budynek jest podłączony do scentralizowanego źródła ciepła;

2. Budynek ze względu np. na wysokie parametry standardów energetycznych nie wymagał docieplenia, a jednocześnie źródło ciepła spełnia współczesne standardy lub budynek jest podłączony do scentralizowanego źródła ciepła.

ZGN Żoliborz zrealizował dokumentację projektową pn.: „Wykonanie projektu rozbudowy, przebudowy z termomodernizacją i dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych Środowiskowego Domu Samopomocy przy ul. Rydygiera 3”. Wartość dokumentacji 128 535 zł brutto. Z uwagi na brak środków na realizację ww. projektu w roku 2019 ZGN nie przystąpił do dalszych działań. Dokumentacja jest możliwa do wykorzystania w latach kolejnych.

4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

ZGN Żoliborz nie przystępował do miejskiego Programu Rewitalizacji.

Tabela nr 21. Zadania inwestycyjne		
I.p.	Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – <i>syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych</i>
1.	-	-

4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

W 2019 roku dokonano przeglądu budynków pod kątem możliwości technicznych doposażenia danego budynku w windy, wytypowano w ten sposób budynek przy ul. Bieniewickiej 2a. ZGN złożył wniosek o zabezpieczenie środków finansowych na realizację ww. przedsięwzięcia. Po otrzymaniu środków finansowych, inwestycja będzie realizowana w 2020 r. w trybie zaprojektuj i wybuduj.

4.11.7. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

Wykonanie prac konserwatorskich i robót budowlanych na obiekcie dawna Cytadela Warszawska

Wykonanie prac konserwatorskich i robót budowlanych na obiekcie dawna Cytadela Warszawska zlokalizowanej na działkach nr 2 i 16 z obrębu 7-01-16 i nr 96 i 104 z obrębu 7-01-13, poprzedzone było przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

W dniu 11.03.2019 r. rozstrzygnięto ogłoszone postępowanie w wyniku, którego zawarto umowę z wykonawcą.

W kwietniu 2019 r. rozpoczęto prace na podstawie decyzji nr W/534/2018 z dn. 26.02.2018 r. Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i decyzji 109/2018 z dn. 13.08.2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy oraz umowy nr ZGN/ŻOL/20/2019 z dn. 03.04.2019 r. na wykonanie robót.

W związku z zaleceniami wspomnianej wyżej decyzji MWKZ zawarto również w trybie zapytania ofertowego umowę nr ZGN/ŻOL/22/2019 z dn. 14.04.2019 r. na wykonanie niezbędnych prac archeologicznych na terenie dawnej Działobitni. W celu zapewnienia prawidłowości realizowanych robót budowlanych w dniu 05.06.2019 r. zawarto w ramach zapytania ofertowego, umowę nr ZGN/ŻOL/37/2019 na pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji.

W ramach prac konserwatorskich i robót budowlanych wykonano:

1. Roboty ziemne zewnętrzne, w ramach których usunięto ziemię zalegającą przy obiekcie odsłaniając dawną fosę. Podczas robót ukształtowano nasyp, odsłonięto fundamenty,

ułożono warstwę separacyjną z geowłókniny na dnie oraz ścianie wykopu i ręcznie uformowano nasyp z ziemi. Wykonano reprofilację skarpy wokół budynku. Podczas prac ziemnych zewnętrznych dokonano odsłonięcia przy fundamentach opaski z kamienia – brukowca i pod nadzorem służb archeologicznych zdemontowano ją. Po wykonaniu izolacji ścian fundamentowych ze sztywnych szlamów uszczelniających i szpachlówki oraz z izolacji z folii fundamentowej kubelkowej, ułożono opaskę z brukowca oraz ułożono nową opaskę żwirową na gruncie.

2. W ramach robót ziemnych wewnętrznych został wywieziony gruz zalegający w pomieszczeniach Działobitni.
3. W trakcie robót na obiekcie wykonano:
 - a) usunięto zmurszałe spoiny w murach mieszanych i dokonano reprofilacji spoin w murach, zaspoinowano ściany zaprawą,
 - b) rozebrano zniszczone korony murów z cegieł i przemurowano je cegłą z odzysku, którą uprzednio oczyszczono,
 - c) wykonano poziome izolacje przeciwwilgociowe z elastycznych szlamów uszczelniających,
 - d) rozebrano wtórne zamurowania z cegieł i skuto beton, wykuto ościeżnice drewniane, rozebrano i usunięto współcześnie wykonane wypełnienia otworów w elewacjach,
 - e) zamontowano drzwi z blachy stalowej perforowanej oraz wstawiono przepierzenia z tejże blachy w otworach ścian zewnętrznych, oczyszczono elementy stalowe obiektu,
 - f) rozebrano zniszczone ściany, filary i kolumny z cegieł, oczyszczono cegły z rozbiórki w celu ponownego wykorzystania, uzupełniono powstałe ubytki ścian, wymurowano odtwarzając pierwotne otwory strzelnicze z cegieł, zaspoinowano ściany,
 - g) wykonano konstrukcyjne wzmocnienie ścian, stropów w miejscach spękań za pomocą kotew ze stali nierdzewnej,
 - h) wykonano łęki sklepienne z cegieł budowlanych, naprawiono mury z cegieł, uzupełniono bloki kamienne łuków budowli, przemurowano kominy z cegieł, odgruzowano i udrożniono przewody strzeleckie, oczyszczono z graffiti powierzchnie ścian zewnętrznych i wewnętrznych obiektu, zmyto i oczyszczono pod ciśnieniem, oczyszczono metodą piaskowani elewację, wykonano hydrofobizację podłoży z cegły, zagruntowano powierzchnię elewacji metodą natryskową oraz zaimpregnowano biobójczo powierzchnię obiektu.
4. W dniu 07.10.2019 r. dokonano komisyjnego odbioru robót.

Następnie wykonano tymczasowe ogrodzenie Działobitni na całej długości fosy w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom odwiedzających obiekt oraz zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób postronnych.

Całość inwestycji za rok 2019 wyniosła 599 138,00 zł brutto.

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 22.

Tabela nr 22. Decyzje nadzoru budowlanego.			
Numer decyzji	Adres	Powód	Zakres
IOT/257/2019	ul. Dembińskiego 18	Zły stan techniczny obiektu	Rozbiórka obiektu

4.13. Zamówienia publiczne

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 23.

Tabela nr 23. Ilość zawartych umów, sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2019 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	
Przetarg nieograniczony	6	1 443 765,12	3	682 550,89			7
Zapytanie o cenę							
Zamówienie z wolnej ręki	1	147 600,00	3	895 879,48			
Zamówienie o wartości do równowartości kwoty 30.000 euro	18	451 144,22	115	618 044,54	62	206790,79	
Razem	25	2 042 509,34	121	2 196 474,91	62	206 790,79	7

4.14. Przeprowadzone w 2019 roku kontrole w jednostce.

Informacje o przeprowadzonych kontrolach przedstawia tabela nr. 24

Tabela nr. 24				
Lp.	Data kontroli	Rodzaj przeprowadzonej kontroli	Zakres kontroli	Zlecający kontrolę
1	15.01.-16.01.2019 r.	wewnętrzna	Odczyt i rozliczenie centralnego ogrzewania	Dyrektor ZGN Żoliborz
2	24.04.-24.05.2019 r. 24.06.-05.07.2019 r.	zewnątrzna	Realizacji usługi rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody oraz CO	Biuro Kontroli m.st. Warszawy
3	11.12.2019 r. -	zewnątrzna	Wybrane zagadnienia z zakresu prawa pracy i bhp.	Państwowa Inspekcja Pracy

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

W dniach 15-16.01.2019 r. na polecenie Dyrektora Zakładu przeprowadzono kontrolę wewnętrzną w zakresie odczytu i rozliczenia centralnego ogrzewania w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy. Kontrola została przeprowadzona w związku z powziętą przez kierownika jednostki informacją o czerpaniu korzyści majątkowych w postaci pobierania wynagrodzenia od wykonawcy pracodawcy (firmy RAL s.c.) oraz pośredniczenia w przekazywaniu tego wynagrodzenia przez pracowników ZGN Żoliborz. Przedmiot kontroli obejmował czynności dokonywania odczytu i rozliczania

centralnego ogrzewania w ZGN Żoliborz po zakończeniu umowy z firmą METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.

Kontrola prowadzona przez Biuro Kontroli m.st. Warszawy w dniach od 24 kwietnia do 24 maja 2019 r. oraz od 24 czerwca do 5 lipca 2019 r. w zakresie realizacji usługi rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania w lokalach Miasta na rzecz ZGN Żoliborz za lata 2013-2018 przez firmy zewnętrzne oraz wybranych zagadnień z zakresu organizacji pracy.

Od dnia 11 grudnia 2019 r. rozpoczęła się kontrola z Państwowej Inspekcji Pracy, która kontrolowała wybrane zagadnienia z zakresu prawa pracy i bhp.

4.14.2. Zadania audytowe

ZGN Żoliborz jako jednostka wskazana do „próby badawczej” uczestniczyła w audycie prowadzonym przez firmę zewnętrzną, dla m.st. Warszawy, audycie sposobu i zasad zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

4.14.3. Badania

Nie prowadzono badań.

4.14.4. Wyniki kontroli

W wyniku przeprowadzonej kontroli wewnętrznej w dniach 15.01.-16.01.2019 r. potwierdziły się informacje kierownika jednostki o czerpaniu korzyści majątkowych przez pracowników w postaci pobierania wynagrodzenia od wykonawcy usług firmy RAL, w związku z powyższym kierownik jednostki podjął kroki dyscyplinarne w stosunku do pracowników, którzy czerpali powyższe korzyści majątkowe.

W wyniku przeprowadzonej kontroli w dniach od 24 kwietnia do 24 maja 2019 r. oraz od 24 czerwca do 5 lipca 2019 r. w zakresie realizacji usługi rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, przedstawiono projekt wystąpienia pokontrolnego, którego nie zaakceptował kierownik jednostki kontrolowanej. Obecnie sprawa została skierowana do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o powołanie Komisji Uzgodnieniowej.

Kontrola z Państwowej Inspekcji Pracy nie zakończyła się w 2019 r.

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

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

W zasobach administrowanych przez ZGN Żoliborz brak targowisk i stanowisk handlu obwoźnego.

4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne.

W roku 2019 ZGN otrzymał do realizacji 2 projekty z budżetu partycypacyjnego i wykonał je w całości.

„Neon na Malu na Marymoncie”

Jednym z projektów budżetu partycypacyjnego przekazanych do realizacji przez ZGN Żoliborz w 2019 r. był „Neon na Malu na Marymoncie”.

Po przygotowaniu Programu Funkcjonalno-Użytkowego przeprowadzono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego i zawarto umowę na wykonanie projektu i realizację przedmiotowego neonu. W trakcie realizacji prac projekt wielokrotnie konsultowano z pomysłodawcami. Neon w zielonym kolorze Żoliborza zawisł nad lokalem Miejsca Aktywności Lokalnej mieszczącym się w budynku przy ul. Marii Kazimierzy 18/26 we wrześniu 2019 r.

Zaprojektowanie i wykonanie „Parku Kieszonkowego” rewitalizacja placu zieleni pomiędzy placem Henkla, ul. Krasińskiego a ul. Popieluszki.

Drugim przekazanym do realizacji przez ZGN Żoliborz projektem budżetu partycypacyjnego było zaprojektowanie i wykonanie „Parku Kieszonkowego”. Pomimo, iż dopiero przy czwartym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego udało się wyłonić wykonawcę robót, zadanie zostało w całości zrealizowane w 2019 r. Zaprojektowany z udziałem pomysłodawców „Park Kieszonkowy”, po uzgodnieniu z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków zrealizowano na podwórku pomiędzy pl. Henkla, ul. Krasińskiego a ul. Popieluszki. Prace polegały m. in. na pielęgnacji istniejącego drzewostanu oraz wykonaniu nasadzeń 2328 bylin, 159 pnączy oraz 1019 krzewów liściastych. Na części terenu zasiano łąkę kwietną. W ramach zadania wyposażono teren w elementy małej architektury takie jak: 2 ławki przy łące, 3 kosze na śmieci oraz tablica informacyjno-edukacyjna.

Cała powierzchnia terenu zieleni z projektu to:

- powierzchnia trawników: 800m²,
- powierzchnia łąk: 618 m²,
- powierzchnia nasadzeń: 780 m².

4.15.3. Inne zadania powierzone

V. BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Dane dotyczące budżetu jednostki przedstawiono w tabeli nr 25.

Tabela nr 25. Budżet jednostki	
Pozycje dochodów i wydatków	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
1. Dochody ogółem (zg. z RB-27)	17 005 639,47
a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	6 538 366,51
b. dochody z mediów za lokale mieszkalne	4 597 419,30
c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	4 090 224,15
d. dochody z mediów za lokale użytkowe	640 478,58
e. pozostałe dochody	1 139 150,93
2. Wydatki ogółem (zg. z RB-28)	16 775 689,77
a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	6 855 549,73
b. koszty bieżącej eksploatacji	4 398 286,26
- w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	2 466 398,07
c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 785 716,19
d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	1 999 511,21
w tym:	
- wydatki na remonty pustostanów	654 201,30
- wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	156 159,88
e. pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	736 626,38

Kwota wskazana w pozycji e pkt 2 tabeli 25 to kwota środków wydanych na inwestycje w roku 2019 tj.:

- Projekt termomodernizacji i dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych budynku przy ul. Rydygiera 3, kwota : 128 535,00.
- Rewitalizacja i odbudowa Działobitni Cytadeli Warszawskiej: 599 136,98.
- Neon na lokalu stanowiącym Miejsce Aktywności Lokalnej na Żoliborzu: 8 954,40.

VI. PODSUMOWANIE

Przedłożone sprawozdanie przedstawia wykonanie planu finansowego i rzeczowego Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy w 2019 r. Poza podstawowymi zadaniami statutowymi przedstawionymi w powyższych zestawieniach, na szczególną uwagę zasługują również te projekty, które swój zauważalny efekt przyniosą w 2020 r., a które zostały krótko opisane poniżej.

Biuro Obsługi Interesanta

Mając na uwadze lokalizację siedziby ZGN Żoliborz (I piętro w budynku mieszkalnym) podjęto starania utworzenia Biura Obsługi Interesanta w parterze budynku z bezpośrednim wejściem. Celem tych działań było podniesienie jakości i komfortu obsługi mieszkańców. W ramach zadania wykonano prace adaptacyjne pomieszczenia gospodarczego na parterze budynku mieszkalnego na potrzeby biura i obsługi interesantów z usunięciem barier architektonicznych w zakresie dostępności pomieszczenia dla osób niesprawnych ruchowo, poruszających się przy pomocy sprzętu rehabilitacyjnego oraz dostosowano pomieszczenie do zgodności z przepisami BHP, sanitarnymi i p.poż.

Instalacja fotowoltaiczna w budynku komunalnym przy ulicy Bieniewickiej 2a

Wychodząc naprzeciw działaniom podejmowanym przez m.st Warszawa w zakresie zmniejszenia emisji zanieczyszczeń środowiska oraz redukcji zużycia tradycyjnych paliw kopalnych ZGN dokonał analiz opłacalności inwestycji instalacji fotowoltaicznej przy ulicy Bieniewickiej 2a oraz dokonał montażu ww. instalacji na budynku komunalnym.

Modernizacja teleinformatyczna

W 2019 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy przeprowadził całkowitą modernizację sieci teleinformatycznej, wymienione zostały wyeksploatowane elementy infrastruktury.

Wymiana serwera oraz podłączenie sieci światłowodowej pozwoliło na szybką pozbawioną zakłóceń transmisję danych oraz na zastosowanie w Zakładzie telefonii typu VoIP.

Zastosowanie nowych urządzeń zwiększyło prędkość oraz stabilność sieci.

Wykonane prace wyeliminowały awarie i przestoje systemów informatycznych, co znacząco poprawiło jakość pracy.

Schemat organizacyjny.

