

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Urząd Dzielnicy Żoliborz  
Wydział Obsługi Rady Dzielnicy

Wpłynęło

2025 -04- 16

L.dz. ....

podpis .....

PROJEKT  
66.01  
DRUK NR .....

UCHWAŁA NR ...../2025  
RADY DZIELNICY ŻOLIBORZ MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z ..... 2025 r.

w sprawie zaopiniowania „Sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania  
Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy za rok 2024”

Na podstawie § 24 pkt 1 w związku z § 13 ust. 1 pkt 8 Statutu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy stanowiącego załącznik Nr 18 do Uchwały Nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom m.st. Warszawy (t.j. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 13139) oraz § 12 ust. 2 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. 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” (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 309, poz. 9580 z późn. zm.), Rada Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy ..... opiniuje „Sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy za 2024 rok”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Kieruje na Komisję Budżetu i  
sesję Rady Dzielnicy  
W. Juszonowicz

BURMISTRZ  
DZIELNICY ŻOLIBORZ M.ST. WARSZAWY  
Renata Kozłowska

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
DZIELNICY ŻOLIBORZ M.ST. WARSZAWY  
Joanna Kotkowska-Pyzel

p.o. GŁÓWNEJ KSIĘGOWEJ

Izabela Murek

Katarzyna Iskra  
Radca Prawny

WA 9717

RADCA PRAWNY

Paweł Stec

p.o. DYREKTORA

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

Sławomir Bartysiewicz

**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR ...../2025**

**RADY DZIELNICY ŻOLIBORZ MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**z ..... 2025 r.**

**w sprawie zaopiniowania „Sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania  
Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy za rok 2024”**

Zgodnie z § 12 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 roku 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” oraz § 1 ust. 2 Uchwały Nr LI/1569/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 marca 2009 r. w sprawie zmiany statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy Dyrektor Zakładu sporządza roczne sprawozdanie z działalności Zakładu w terminie do 31 marca następnego roku. Roczne sprawozdanie z działalności Zakładu zatwierdza Zarząd Dzielnicy i po uzyskaniu opinii Rady Dzielnicy m.st. Warszawy w formie uchwały, przedstawia Prezydentowi m.st. Warszawy.

BURMISTRZ  
DZIELNICY ŻOLIBORZ M.ST. WARSZAWY

Renata Kozłowska

p.o. DYREKTORA  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

Sławomir Bartysiewicz

RADCA PRAWNY

Paweł Stec

p.o. GŁÓWNEJ KSIĘGOWEJ

Izabela Jurek

Katarzyna Iskra  
Radca Prawny

WA - 9717

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

### I. Stan organizacyjny

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz, zwany w dalszej części sprawozdania Zakładem lub 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 zasobem nieruchomości m.st. Warszawy.

ZGN Żoliborz jest jednym z 12 dzielnicowych zakładów gospodarowania nieruchomościami funkcjonujących na terenie m.st. Warszawy.

Siedziba Zakładu mieści się w Warszawie przy ulicy Marii Kazimierzy 1.

Zakładem kieruje Dyrektor przy pomocy Zastępcy i Głównego Księgowego.

Kompetencje Dyrektora, jako kierownika jednostki, określają zapisy Statutu, pełnomocnictwo 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.

#### 1.1. Status prawny

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

ZGN Żoliborz działa na podstawie statutu stanowiącego załącznik do 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.

#### 1.2. Działalność statutowa

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

- 1.2.1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
- 1.2.2. Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy.
- 1.2.3. Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych.
- 1.2.4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- 1.2.5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 1.2.6. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych.
- 1.2.7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
- 1.2.8. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
- 1.2.9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
- 1.2.10. 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.
- 1.2.11. Uchwała nr 232/15 Zarządu Dzielnicy Żoliborz z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia trybu postępowania w zakresie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w formie świadczenia niepieniężnego.
- 1.2.12. 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.
- 1.2.13. 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.
- 1.2.14. 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.
- 1.2.15. Zarządzenie nr 18 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego ZGN Żoliborz.
- 1.2.16. Innych przepisów prawa.

### 1.3. Schemat organizacyjny

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

## II. Zatrudnienie

### 2.1. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 36 etatów.

Szczegółowe informacje przedstawione są w tabeli 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)	35	36
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	35	36
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokali	8	8
Inspektorzy nadzoru	1	1
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: 5.

## 2.2. Fluktuacja kadr

Plan zatrudnienia w 2024 r. wynosił 36 etatów.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. zatrudnienie wynosiło 36 etatów.

Pracownicy ZGN Żoliborz zatrudniani byli na podstawie naborów na wolne stanowiska urzędnicze oraz w trybie art. 22 Ustawy 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 2024 r. 7 osób rozwiązało umowę o pracę (tabela nr 2).

Tabela nr 2. Rozwiązane umowy o pracę

Przyczyna rozwiązania umowy	Liczba rozwiązanych umów
W związku z przejściem na emeryturę/rentę	1
Na mocy porozumienia stron	5
Z upływem czasu, na który była zawarta	0
Za wypowiedzeniem przez pracownika	1
Za wypowiedzeniem przez pracodawcę	0
W związku z art. 52 § 1 pkt 1 Kp	0
Art. 22 ustawy o pracownikach samorządowych	0

W 2024 r. na wolne stanowiska urzędnicze, zgodnie z procedurą naboru, przeprowadzono 3 rekrutacje. 2 nabory na stanowisko specjalisty w Dziale Finansowo-Księgowym w wyniku których nie wyłoniono żadnego kandydata w związku z niespełnieniem wymogów niezbędnych. 1 nabór na wolne stanowisku urzędnicze wygrał pracownik ZGN Żoliborz, który zatrudniony był wcześniej na umowę na zastępstwo.

4 pracowników zostało zatrudnionych w trybie art. 22 ustawy o pracownikach samorządowych.

2 pracowników zostało zatrudnionych na stanowisko administratora budynków mieszkalnych, jest to stanowisko pomocnicze i obsługi nie wymagające ogłaszania naboru.

### **2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych**

W ramach prowadzonej przez Zakład polityki szkoleniowej pracownicy brali udział w szkoleniach otwartych, w większości prowadzonych w formie zdalnej z zakresu:

- dodatkowe wynagrodzenie roczne,
- bezpieczeństwa i higieny pracy,
- archiwizacja dokumentów
- ochrony danych osobowych,
- antykorupcji w administracji publicznej,
- zamknięcie roku oraz sprawozdawczość finansowa i budżetowa na koniec roku 2024 w JSFP
- wydzierżawienia nieruchomości gminnych w praktyce,
- e-doręczeń,
- EXCEL.

## **III. Zasoby – dane liczbowe**

### **3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w administracji Zakładu znajdowało się **1 751** lokali gminnych w **165** budynkach.

Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec roku wyniosła **101 566,68 m<sup>2</sup>**.

Liczbę i powierzchnię zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN Żoliborz 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 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)
<b>Budynki (w szt.) w tym:</b>	<b>73</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>165</b>
mieszkalne i użytkowe	45	92	0	137
budynki garażowe	28	0	0	28
<b>Lokale (w szt.) w tym:</b>	<b>718</b>	<b>1033</b>	<b>0</b>	<b>1751</b>
mieszkalne	594	908	0	1502
Użytkowe	54	121	0	175
garaże	68	3	0	71
boksy garażowe	2	1	0	3
<i>Pomieszczenia gospodarcze</i>	79	0	0	79
<b>Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m2) w tym:</b>	<b>54 536,72* bez pomieszczeń gospodarczych</b>	<b>47 029,96</b>	<b>0,00</b>	<b>101 566,68</b>
mieszkalne	34 566,08	37 428,36	0,00	71 994,44
użytkowe	7 173,34	9 298,40	0,00	16 471,74
garaże	12 790,00	293,20	0,00	13 083,20
boksy garażowe	7,30	10,00	0,00	17,30
<i>pomieszczenia gospodarcze</i>	1581,55	0,00	0,00	1581,55



### 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 (m <sup>2</sup> )	Stan na 31 grudnia roku, za który jest sprawozdanie
Powierzchnia 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)	1	97,32
2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli	0	0
3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli	0	0
4. Rozbiórki	3	154,75
5. Nieruchomości sprzedane	0	0,00
<b>Razem 1-5</b>	<b>4</b>	<b>252,07</b>
5a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5	4	252,07

Opis	Liczba	Powierzchnia
z tego lokale mieszkalne	3	206,07
lokale użytkowe i garaże	1	46,00
6. Połączenia lokali	2	1,52
6a) Zmniejszenia w wyniku nowych obmiarów	9	116,69
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu	0	0
<b>Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 6a + 7</b>	<b>15</b>	<b>370,28</b>
z tego lokale mieszkalne	10	214,77
lokale użytkowe i garaże	5	155,51

### 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:	8	188,39
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi/użytkowymi	0	0
b. darowizna	0	0
c. zakup budynku/lokalu	0	0
d. spadek	0	0
e. podnajem	0	0
f. inne/zmiana powierzchni po obmiarach*	8	188,39
<b>Lokale ogółem ujęte w punkcie 1</b>	<b>8</b>	<b>188,39</b>

Opis	Liczba	Powierzchnia
z tego lokale mieszkalne	3	16,41
lokale użytkowe i garaże	5	171,98
2. Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	0	0

### 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	1	19,11
z garażu na lokal użytkowy	0	0
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	0	0

### 3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

liczba lokali	powierzchnia lokali	stawka płacona właścicielowi
0	0	0

### 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	32	22

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Liczba budynków
a) Liczba lokali wyremontowanych w roku, za które składane jest sprawozdanie	32	22
b) Powierzchnia wyremontowanych pustostanów w m2	1 293,94	0
c) Wydatki poniesione na remonty pustostanów w zł	1 543 922,13	0
<b>2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia na 31.12 roku, za który składane jest sprawozdanie, w tym:</b>	<b>70*</b>	<b>46</b>
a) W nowym budownictwie	0	0
b) Po remoncie	25	12
c) Do remontu	45	34
<b>3. Liczba pustostanów na 31.12 nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:</b>	<b>78</b>	<b>26</b>
a) W budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	45	14
b) Wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	10	3
<i>W tym całe budynki</i>		3
c) Lokale niesamodzielne	1	1
d) W budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego)	9	4
e) Lokale substandardowe	13	3

\*Na koniec 2024 roku wyremontowane zostały m.in. lokale znajdujące się w budynkach posadowionych przy ul. Powązkowskiej 70. W wyniku tego procesu 7 lokali mieszkalnych ze wspólnymi kuchniami, łazienkami i toaletami przekształcone zostało w 3 pełnowartościowe mieszkania. Remonty ww. lokali mieszkalnych zostały zakończone w 2024 r. Nadanie ww. lokalom nowej numeracji, a także wprowadzenie ich wraz z nową dokumentacją do sytemu SEIZBIL nastąpi w I kwartale 2025 r.

#### IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2024 ROKU

##### 4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

Wszyscy pracownicy ZGN Żoliborz posiadają konta w Systemie Elektronicznej Ewidencji Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy „SEIZBIL”.

System SEIZBIL stał się podstawowym narzędziem pracy administratorów lokali mieszkalnych i użytkowych. Wszystkie umowy najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego generowane są przez administratorów budynków mieszkalnych z poziomu skierowań wypełnianych przez Wydział Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy. Podczas przygotowywania umów najmu, lub aneksów, administratorzy weryfikują wprowadzane dane dotyczące powierzchni lokali, ich struktury oraz wyposażenia podczas wizji i korygują ewentualne niezgodności w systemie SEIZBIL. Korzystając z możliwości generowania różnego rodzaju raportów podejmowane są czynności w celu kontrolowania prawidłowości wykorzystania zasobu mieszkaniowego będącego w zasobie ZGN Żoliborz.

Zgodnie z wymogami Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy raporty generowane przez SEIZBIL stanowią podstawę do przekazywania informacji odnośnie pustostanów jak i o zasobie zarządzanym przez ZGN Żoliborz oraz jego zmianach.

W 2024 r. wszystkie czynności wynikające z programu „Poznaj swojego najemcę” były rejestrowane w systemie SEIZBIL.

#### **4.2. Lokale mieszkalne**

##### **4.2.1 Liczba zawartych umów najmu, aneksów\*, w tym zamiany, regulacje, nowe zasiedlenia, najem socjalny – opisowo lub w tabeli \***

- Najem socjalny: 43, w tym:
  - nowe zasiedlenia – 19,
  - umowy kontynuacyjne – 24,
- Najem na czas nieoznaczony: 23, w tym:
  - nowe zasiedlenia – 18,
  - kontynuacja po najmie socjalnym – 5,
- Aneksy: 26

##### **4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę**

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

Tabela nr 10. Wynik przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta w 2024 r.



Wyszczególnienie	Liczba
Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2024 r.	186
Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2024 r.	44
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2024 r. (tj. w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)	51
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki	3
Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat	904
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2024 r, w tym:	15
art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	2
art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	0
art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	0
inne nieprawidłowości: - samowola, przebudowa (2)  - zakłócenia miru domowego, dewastacje (9)	13
Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.	1
Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.	2
Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2024 r.	0



Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2024 r.	Zgłoszenie do OPS-u w celu wsparcia dla użytkownika lokalu, wezwanie do zaprzestania naruszeń, wezwania do spłaty zaległości.
--	---

#### 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 202 r.

Przyczyna wypowiedzenia		Liczba
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	0
2.	art.11 ust. 3 pkt.1 (niezamieszkiwanie najemcy w lokalu)	0
3.	art.11 ust. 3 pkt.2 (posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu)	1
4.	art. 11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	0
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	1
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)		2

#### 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

Obecnie wynajęte organizacjom społecznym		Wynajęte organizacjom społecznym w danym roku		Zakończone umowy najmu	
0	0	0	0	0	0

#### 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	0	0	0	0	0

#### 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)	175
1a) liczba lokali wynajętych	150
1b) liczba pustostanów	25
1b) 1. Do wynajęcia ogółem, w tym:	5
handlowo-usługowe	1
gastronomiczne	0
magazynowe	1
biurowe	1
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	0

Opis	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
inne lokale użytkowe	2
1b) 2. Wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny nadające się do przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze lub inne	20
1c) postępowania na najem lokali użytkowych – konkursy	15 (w tym 2 konkursy na dzierżawę Sądów Żoliborskich)
Liczba przeprowadzonych konkursów	15 (w tym 2 konkursy profilowane)
Liczba lokali wynajętych	8 (w tym 2 konkursy profilowane)
Najwyższa stawka netto (zł/m <sup>2</sup> ) za pow. podstawową	141,00
Najniższa stawka netto (zł/m <sup>2</sup> ) za pow. podstawową	51,00
Średnia stawka netto za 1 m <sup>2</sup> (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	85,63 (88,89 zł/m <sup>2</sup> netto pow. podst. i 51,86 zł/m <sup>2</sup> netto pow. dodatkowa)
1d) postępowania na najem lokali użytkowych – przetargi	0
Liczba przeprowadzonych przetargów	0
Liczba lokali wynajętych	0
Najwyższa stawka netto (zł/m <sup>2</sup> ) za pow. podstawową	-
Najniższa stawka netto (zł/m <sup>2</sup> ) za pow. podstawową	-
Średnia stawka netto za 1 m <sup>2</sup> (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	0
1e) najem krótkoterwały – liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	2
1f) działania na rzecz zachowania różnorodności usług w lokalach użytkowych – konkursy profilowane	2 (dzierżawa Sady Żoliborskie 4 –

Opis	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
	gastronomia, Gdańska 4 – pracownia plastyczna)
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	2
Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych	2
Najwyższa stawka netto (zł/m <sup>2</sup> ) za pow. podstawową	67,00
Najniższa stawka netto (zł/m <sup>2</sup> ) za pow. podstawową	18,00
Średnia stawka netto za 1 m <sup>2</sup> (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	27,40 (60,47 m <sup>2</sup> netto pow. podst. i 10,00 zł m <sup>2</sup> netto pow. dodatkowa)
<b>2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe</b>	<b>429</b>
Liczba ogłoszonych konkursów	6
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	4

#### Postępowania na najem lokali użytkowych i garaży

W 2024 r. ogłoszono 15 konkursów na najem lokali (w tym dwa konkursy na dzierżawę nieruchomości i 2 konkursy profilowane) oraz 6 konkursów na najem garaży i miejsc postojowych w hali garażowej.

#### Konkursy na najem/dzierżawę lokali użytkowych oraz najem garaży/miejsc postojowych:

W przedmiotowych konkursach wynajęto 8 lokali przy ul. Powązkowskiej 44B lok. U1, Sady Żoliborskie 4, Marii Kazimierzy 20 lok. U7, Gdańska 4a lok. U303, Al. Wojska Polskiego 29 lok. U4, A. Mickiewicza 21 lok. U1, A. Mickiewicza 24 lok. U2, Marii Kazimierzy 20 lok. U5.

W związku z brakiem złożonych ofert w konkursach na lokale przy ul. K. Szajnochy 11 lok. U1, L. Mierostawskiego 17 lok. U1, J. Słowackiego 20 lok. U1 trafiły one na listę do wynajęcia poza konkursem ofert.

W związku z brakiem ofert w konkursach na najem miejsc postojowych nr 18, 21, 44, 45 w budynku przy ul. Sybilli 9 oraz na najem garażu przy ul. J. Ch. Paska 5/7 trafiły one do oferty najmu z listy poza konkursem.

- 4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych przedstawia tabela nr 15.**



W 2024 r. nie została zawarta żadna nowa umowa na udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych.

Tabela nr 15. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

Lp.	Adres	Miejsce	Przeznaczenie	Dzierżawiona powierzchnia	Data zawarcia umowy
1	Marii Kazimiery 1	dach	Orange Polska S.A. – dzierżawa części dachu budynku pod urządzenia stacji bazowej telefonii komórkowej	91,30	Pierwsza umowa zawarta 12.02.1998 r., umowa przedłużana co 3 lata
2	Marii Kazimiery 1	elewacja	Poczta Polska S.A. – dzierżawa elewacji pod nośnik klimatyzatora	0,50	Umowa dzierżawy od 20.05.2020 r.
3	Marii Kazimiery 20	elewacja	Katarzyna Zduńczyk – umieszczenie reklamy z logo firmy	4,48	Umowa od 11.09.2008 r.
4	Marii Kazimiery 18	elewacja	MARRO Sp. z o.o. – umieszczenie reklamy z logo firmy	0,21	Umowa od 24.04.2006 r.
5	Marii Kazimiery 20	elewacja	Waldemar Cieślak – umieszczenie reklamy z logo firmy	2,80	Umowa od 26.08.2004 r.

#### 4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

W 2024 zostały zawarte 2 umowy na dzierżawę:

1. Sady Żoliborskie 4 – nieruchomość wydzierżawiona na okres 3 lat w konkursie profilowanym na wydzierżawienie nieruchomości przy ul. Sady Żoliborskie 4 z dnia 20 lutego 2024 r. z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną. Została wybrana oferta SIELANKA Aleksandra Wiśniewska – całodzienny bar z pizzą, alkoholem i wydarzeniami kulturalnymi, stawka 67,00 zł/m<sup>2</sup> netto za powierzchnię zabudowy, stawka 10,00 zł/m<sup>2</sup> netto za powierzchnię terenów towarzyszących.
2. Jeziorańskiego 1 – nieruchomość wydzierżawiona na okres 3 lat z przeznaczeniem pod utrzymanie w należytym stanie i porządku, przeprowadzanie prac modernizacyjnych i konserwacyjnych na działce sąsiadującej, miesięczny czynsz w kwocie 1992,79 zł netto.

#### **4.5.3. Dzierżawa gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców i dzierżawa gruntów na cele komercyjne.**

W 2024 r. ZGN Żoliborz zawarł 43 umowy dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

W oparciu o uchwały Zarządu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy ZGN Żoliborz otrzymał do administrowania 5 nowych działek (uchwała 2241/20245 z 5 lutego 2024 r.: działki 14/7 i 14/8 z obrębu 7-01-01 pod adresem Słowackiego 32/36 – dzierżawa gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców, działki 28/1 i 28/2 z obrębu 7-01-21 pod adresem Jeziorańskiego 1 – dzierżawa gruntu z przeznaczeniem pod utrzymanie w należytym stanie i porządku, przeprowadzanie prac modernizacyjnych i konserwacyjnych na działce sąsiadującej oraz uchwała 2383/2024 z 21.05.2024 r.: działka z obrębu 7-01-14 pod adresem Gdańska 1 – tereny towarzyszące do działalności gospodarczej – tereny na prowadzenie ogródka).

W 2024 r. nie przekazano żadnej umowy dzierżawy nieruchomości do realizacji przez Dział Lokali Użytkowych.

#### **4.6. Windykacja należności**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz prowadzi działania dążące do zapobiegania powstawania zadłużenia, poprzez bieżącą kontrolę wpłat i windykację już widniejących zaległości. Spośród czynności składających się na powyższe, należy wymienić:

- \* Wystosowanie 1046 wezwań do zapłaty;
- \* przygotowanie 55 <sup>54</sup> spraw celem wniesienia pozwów o zapłatę do sądu (w dwóch sprawach proces sądowy został zawieszony z uwagi na złożone przez Dłużników wnioski dotyczące ratalnej spłaty zadłużenia i podpisane umowy);
- \* uzyskanie 58 prawomocnych nakazów zapłaty;
- \* skierowanie 75 wniosków do Komorników Sądowych o wszczęcie egzekucji.
- \* Procesem wspierającym zarządzanie wierzytelnościami, jednocześnie budującym dobre relacje z najemcami oraz prowadzącym do skutecznego wyegzekwowania należności są negocjacje z dłużnikami. Dzięki analizie kont, prowadzeniu bieżącej korespondencji oraz



przebiegiem rozmow telefonicznych, działania windykacyjne są bardziej skuteczne. Dzięki tego typu działaniom w 2024 roku zawarto zostało 10 porozumień oraz 2 aneksy do porozumienia zawartego w 2023 roku na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego, na łączną sumę zaległości 223 579,52 zł.

- \* W ramach Uchwały nr 2643/2010 z dnia 9 września 2010 roku w okresie od stycznia do grudnia 2024 roku Dyrektor ZGN zawarł 67 umów na ratalną spłatę zadłużenia oraz 11 aneksów na łączną kwotę 544 156,73 zł. Zgodnie z kompetencjami, z dłużnikami których zadłużenie przekraczało 40 000,00 zł., zawartych zostało 8 umów dotyczących spłaty ratalnej ze służbami Skarbnika m. st. Warszawy na łączną kwotę 1 269 512,16 zł oraz 1 aneks na kwotę 270 126,80 zł.
- \* Na podstawie Uchwały nr XIII/295/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 maja 2019 roku, z późniejszymi zmianami, w ramach programu restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st Warszawy od początku trwania programu, prawidłowo zakończone zostało 57 umów. Kwota należności objętej restrukturyzacją wynosiła 502 142,84 zł, kwota dokonanych z tego tytułu umorzeń wyniosła łącznie 263 322,86 zł.

#### 4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 16.

Tabela nr 16. Windykacja należności\*

Opis	Stan na dzień 31.12 roku sprawozdawczego	liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	16 817 484,95	1024
a. najem	1 764 625,02	555
b. odszkodowania	1 633 507,19	106
c. lokale zdane	8 012 489,42	363
d. odsetki	5 406 869,32	
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	1 290 394,71	118
a. najem	451 387,68	72
b. wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	126 607,23	3

Opis	Stan na dzień 31.12 roku sprawozdawczego	Liczba najemców
c. lokale zdane	458 632,81	43
d.odsetki	253 766,99	
3.Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	407 794,31	
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	29 896,19	

\* Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami) w roku 2023 wynosiły 15 662 357,83 zł. Na wzrost globalnej kwoty zadłużenia w odniesieniu do ubiegłego roku, ma wpływ większa liczba lokali zadłużonych, wzrost wysokości opłat bieżących, co z kolei ma wpływa na wysokość naliczanych odsetek za opóźnienie w płatności, gdzie stopa procentowa w skali roku 2024 kształtowała się na poziomie 11,25%. Ponadto wzrost kosztów dostawy wody ciepłej, zimnej i odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania, co znalazło odzwierciedlenie w rozliczeniach dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych za rok 2023.

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

Brak zaległości dotyczących wyżej wymienionych.

#### **4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna**

Działania podjęte w celu wyegzekwowania należności:

Liczba wysłanych wezwań do zapłaty, przedsądowych wezwań do zapłaty, wezwań do zapłaty z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu - 1046

Liczba skierowanych do Sądu pozwów o zapłatę – 50 na łączną kwotę 550 938,46 zł

Liczba uzyskanych sądowych tytułów wykonawczych o zapłatę – 58 na łączną kwotę 222 721,46 zł

Liczba skierowanych do sądu pozwów o eksmisję – 9

Liczba uzyskanych orzeczeń sądowych orzekających eksmisję – 4

Liczba skierowanych wniosków o wszczęcie egzekucji – 77 na łączną kwotę 1 334 763,54 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 17 i 18.

Tabela nr 17. 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	132
Liczba umów które wygasły narastająco od początku programu w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z umowy	52
Liczba prawidłowo zakończonych umów narastająco od początku programu	57

Tabela nr 18. 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	78
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	9
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	0
Liczba dokonanych umorzeń należności	21
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej	13

#### 4.8. Świadczenie niepieniężne

Dane liczbowe dotyczące „odpracowania długu” przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Świadczenia niepieniężne

Opis	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	11
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	30 364,05

Dla najemców lokali mieszkalnych borykających się z trudnościami życiowymi, dla których formą pomocy, zgodnie z uchwałą 232/15 z dnia 16 czerwca 2015 r. jest możliwość odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego. W roku 2024 zawartych zostało 10 porozumień oraz 2 aneksy do porozumień z 2023 roku na łączną kwotę 223 579,52 zł. Świadczenia były realizowane w ramach prac na rzecz Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz oraz Środowiskowego Domu Samopomocy dla Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy. Wykonywane prace obejmowały takie zadania jak: prace porządkowe, organizacyjne oraz drobne prace remontowe.

#### **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 Żoliborz m.st. Warszawy. W 2024 roku z pomocy finansowej w opłatach za lokale mieszkalne przeznaczonej dla najemców o niskich dochodach skorzystało:

- a) dodatki mieszkaniowe średnio miesięcznie 180 najemców na łączną kwotę 424 045,13 zł,
- b) obniżki czynszu 104 najemców na kwotę 32 033,29 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: 91

w tym przypadających na jednego pełnomocnika (min. 10 max. 24- średnia 18)

##### **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: od 10 do 24.

#### **4.11. Dane techniczne**

##### **4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego.**

Informacje dotyczące remontów, konserwacji i modernizacji zasobu przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20. Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego

L.p.	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków % lokali	łączna powierzchnia użytkowa budynków % lokali [m <sup>2</sup> ]	Koszt wykonania w roku planowym [zł.]
1.	Roboty ogólnobudowlane:	10/47	0	2 885 004,12
	wymiana dachu (poszycia dachowego/więźby dachowej)	0	0	0
	wymiana dźwigu osobowego	0	0	0
	remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	4/1	0	565 766,15
	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	2/42	0	1 197 051,49
	docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	0	0	0
	termomodernizacja* kompleksowa	0	0	0
	rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	3/3	0	114 172,15
	pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	1/1	0	1 008 014,33
2.	Roboty instalacyjne:	7	0	121 575,84
	doposażenie w instalacje kanalizacyjną	0	0	0
	doposażenie w instalacje wodną	0	0	0
	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł ciepły	0	0	0
	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe	0	0	0



L.p.	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków / lokali	łączna powierzchnia użytkowa budynków / lokali [m <sup>2</sup> ]	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym [zł.]
	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)	7	0	121 575,84
3.	Rewitalizacja obszaru - kompleksowa modernizacja budynków mieszkalnych gminnych	0	0	0
4.	Budowa/doposażenie w dźwigi osobowe	0	0	0
5.	Adaptacje strychów na lokale gminne	0	0	0
6.	Dokumentacje techniczne	37	0	348 052,80
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych),	33	1 339,67	1 562 659,64
	w tym:			
	remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) - wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi	1*/1	45,73	18 737,52
	remont lokali mieszkalnych (pustostanów) - remonty kompleksowe	22**/23	1 293,94	1 543 922,12
	remonty lokali użytkowych	0	0	0
8.	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Miasta (m.in. terenów zieleni, dróg, chodników,	0	0	2 575 018,98

L.p.	Zakres rzeczowy	łączna liczba budynków / lokali	łączna powierzchnia użytkowa budynków / lokali [m <sup>2</sup> ]	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym [zł.]
	elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe,)			
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	0	0	849 288,57
			RAZEM	8 341 599,95

\* lokal w budynku przy ul. Powązkowskiej 44

\*\* 32 lokale w 22 budynkach: Powązkowska 44B, 70, Popiełuszki 6, 11A, 13, Al. Wojska Polskiego 29A, Dymińska 10, Dygasińskiego 33/35, Marii Kazimiery 1, 24, Siemiradzkiego 13, Krasieńskiego 2/4/6, 20, 27, Mickiewicza 23, 27, 34/36, 65, Wyspiańskiego 6/8, Krajewskiego 4, Bieniewicka 2A, Słowackiego 32/36.

#### 4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe:

Informacje dotyczące likwidacji pieców na paliwo stałe przedstawia tabela nr 21.

Tabela nr 21. Likwidacja pieców na paliwo stałe w danym roku sprawozdawczym w komunalnych lokalach mieszkalnych

Wyszczególnienie	Liczba
Liczba lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe ogółem na 1 stycznia roku sprawozdawczego	0
Sposób likwidacji na:	0
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	0
ogrzewanie gazowe, kotłownie/etażowe	0
ogrzewanie elektryczne	0



Wyszczególnienie	Liczba
odnawialne źródła energii	0
ekoprojekt	0
lokal opróżniony	0
łączna liczba lokali, w których dokonano likwidacji	0
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na 31 grudnia roku sprawozdawczego	0

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

Wszystkie budynki w zasobie ZGN Żoliborz, z pominięciem obiektów wyłączonych z eksploatacji, są wyposażone w system grzewczy z 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. Dociepleniu zostało poddane ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku,
2. Dociepleniu 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. Dociepleniu 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.

#### 4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

Tabela nr 22. Zadania inwestycyjne - rewitalizacja

Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych
Krajewskiego 2A	Zakończono prace odbiorem w dniu 26.09.2024 r. w ramach której wykonano podbudowę pod drogę wewnętrzną, nową nawierzchnię na drogach dojazdowych i parkingowych oraz chodnikach. Przeprowadzono wycinkę drzew oraz nowe nasadzenia krzewów i drzew wraz z nasadzeniami zastępczymi, niwelację terenu i planowanie terenu, oświetlenie zewnętrzne, zamontowano elementy małej architektury takie jak: ławki, stojaki na rowery oraz kosze na śmieci, wykonano oznakowanie poziome i pionowe.

#### 4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

Tabela nr 23. Zadania inwestycyjne - windy

I.p.	Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych
1.	-	-

#### 4.11.7. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

Tabela nr 24. Zadania inwestycyjne - inne

Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych
Mickiewicza 65	Wykonano projekt techniczny kompleksowej modernizacji budynków przy ul. Marii Kazimiery 18/26 oraz audyt sprawdzający; wykonano

Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych
Marii Kazimiery 18/26	monitorowanie nadzór nad 294 sztukami stempli stalowych posadowionych w hali garażowej przy ul. Marii Kazimiery 18/296, wykonano modernizację tarasu nad biblioteką miejską w budynku przy ul. Mickiewicza 65, wykonano prace budowlane polegające na wymianie stolarki okiennej z PCV oraz w konstrukcji drewnianej wraz z demontażem starych okien i drzwi balkonowych zamontowanych w lokalach komunalnych stanowiących własność m.st. Warszawy, w budynkach mieszkalnych w Dzielnicy Żoliborz przy ul. Mickiewicza 65, wykonano audyt energetyczny dla kompleksu budynków przy ul. Marii Kazimiery 18/26 oraz Mickiewicza 65.

#### 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 25.

Tabela nr 25. Decyzje nadzoru budowlanego

Numer decyzji	Adres	Powód	Zakres
I WT/380/2024	Twardowskiego 7	zły stan techniczny budynku	rozbiórka budynku mieszkalnego
I WT/217/2024	Cieszkowskiego 4a	zły stan techniczny budynku	rozbiórka budynku warsztatowego
I W/2023	Izabelli 3	zły stan techniczny budynku	rozbiórka budynku mieszkalnego

#### 4.13. Zamówienia publiczne

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 26.

Tabela nr 26. Ilość zawartych umów, sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 2024 roku

Tryb udzielenia zamówienia	Przetarg nieograniczony	Tryb podstawowy	Zapytanie o cenę	Zamówienie z wolnej ręki	Zamówienia o wartości do równowartości kwoty 130000 zł	Razem
<b>Roboty budowlane</b>						
Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	0	19	0	0	17	36
Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	0	5864679,07	0	0	607709,21	6472388,28
<b>Usługi</b>						
Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	1	1	0	0	95	97
Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	949150,95	455586,61	0	0	2004003,31	3408740,87
<b>Dostawy</b>						
Liczba postępowań zakończonych udzieleniem zamówienia	0	0	0	1	72	73



Tryb udzielenia zamówienia	Przetarg nieograniczony	Tryb podstawowy	Zapytanie o cenę	Zamówienie z wolnej ręki	Zamówienia o wartości do równowartości kwoty 130000 zł	Razem
Wartość umów łącznie z podatkiem VAT	0	0	0	12569777,28	267437,55	12837214,83
Postępowania unieważnione	0	1	0	0	7	8

#### 4.14. Przeprowadzone w 2024 roku kontrole w jednostce

##### 4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

Informacje o przeprowadzonych kontrolach przedstawia tabela nr 27.

Tabela nr 27. Kontrole

Data kontroli	Rodzaj przeprowadzonej kontroli	Zakres kontroli	Zlecający kontrolę
07.04.2022 r. – 31.12.2023 r.	wewnętrzna	Kontrola w zakresie realizacji umów zawartych z podmiotami zewnętrznymi nieruchomościami komunalnymi oraz poprawności konkursów związanych z wynajęciem lokali użytkowych – lata 01.01.2018 r. – 31.12.2021 r.	Komisja Rewizyjna Rady Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy
03.06.2024 r.- 05.07.2024 r.	wewnętrzna	Wybrane zagadnienia gospodarowania lokalami użytkowymi za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2024 r.	Biuro Kontroli m.st. Warszawy

##### 4.14.2. Zadania audytowe

W 2024 r. w ZGN Żoliborz zostały przeprowadzone czynności sprawdzające audytu „Ocena bezpieczeństwa informacji w jednostkach m.st. Warszawy”, który wykonany był w 2023 r. Czynności zostały ocenione na poziomie bardzo dobrym.

#### **4.14.3. Badania**

W 2024 r. w ZGN Żoliborz nie były przeprowadzane badania.

#### **4.14.4. Wyniki kontroli**

W latach 2022-2023 prowadzona była kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy nt. „Kontrola w zakresie realizacji umów zawartych z podmiotami zewnętrznymi nieruchomości komunalnymi oraz poprawności konkursów związanych z wynajęciem lokali użytkowych – lata 01.01.2018 r. – 31.12.2021 r.” W dniu 20 marca 2024 r. wpłynęło pismo informujące o uchwale nr 37/44/2024 Komisji Rewizyjnej z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z ww. kontroli. Komisja Rewizyjna wydała zalecenie, aby z wyprzedzeniem ogłaszać postępowania zakupowe.

W dniach 03.06.2024 r. – 05.07.2024 r. została przeprowadzona kontrola wewnętrzna „Wybrane zagadnienia gospodarowania lokalami użytkowymi za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2024 r.” w wyniku kontroli wydano zalecenia, które ZGN Żoliborz wprowadza na bieżąco stosuje się do przekazanych wytycznych.

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

##### **4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego**

ZGN Żoliborz m.st. Warszawy nie zarządza targowiskami oraz stanowiskami handlu obwoźnego, czynności te pozostają w kompetencjach Wydziału Nieruchomości dla Urzędu Dzielnicy Żoliborz.

##### **4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne**

W 2024 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy nie realizował projektów wybranych przez mieszkańców w ramach Budżetu Obywatelskiego.

##### **4.15.3. Inne zadania powierzone**

#### **V. BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Dane dotyczące budżetu jednostki przedstawiono w tabeli nr 28.

Tabela nr 28. Budżet jednostki

Pozycje dochodów i wydatków	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
<b>1. Dochody ogółem (zgodnie z RB-27)</b>	<b>23 618 081 zł</b>
a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	8 724 687 zł
b. dochody z mediów za lokale mieszkalne	7 084 300 zł
c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	5 758 543 zł
d. dochody z mediów za lokale użytkowe	990 333 zł
e. pozostałe dochody	1 060 218 zł
<b>2. Wydatki ogółem (zgodnie z RB-28)</b>	<b>31 239 148,46 zł</b>
a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	11 293 774,36 zł
b. koszty bieżącej eksploatacji	8 586 566,70 zł
w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	4 386 197,16 zł
c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 750 759,61 zł
d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków, w tym:	7 608 047,79 zł
wydatki na remonty pustostanów	1 543 920,12 zł
wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedziby	1 435,00 zł
e. pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	0 zł

Opis szczegółowy do kwoty wykazanej w punkcie 2 litera e) tabeli 28.

Nie dotyczy.



## **VI. PODSUMOWANIE**

Przedłożone sprawozdanie przedstawia wykonanie planu finansowego i rzeczowego Zakładu w 2024 r. Poza podstawowymi zadaniami statutowymi przedstawionymi w powyższych zestawieniach, na szczególną uwagę zasługują inne projekty, które zostały opisane poniżej:

### **Pielęgnacja zieleni:**

W 2024 r. roku ZGN Żoliborz dokonał nasadzeń 36 sztuk drzew i 300 sztuk krzewów.

### **Inwestycje, konserwacje i remonty:**

W 2024 roku wpłynęło łącznie 797 zgłoszeń usterek, które zostały zrealizowane w ramach obowiązujących umów konserwacyjnych. Zgłoszenia obejmowały usterki z zakresu ogólnobudowlanego, sanitarnego, elektrycznego oraz dotyczące terenów zewnętrznych.

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami przeprowadził również postępowania dotyczące remontu 40 pustostanów. W wyniku wykonanych prac wyremontowano 32 lokale mieszkalne, natomiast pozostałe 8 lokali – zlokalizowane w różnych częściach zasobu – zostało połączonych z sąsiednimi mieszkaniami, co pozwoliło na zwiększenie ich powierzchni użytkowej, zgodnie z wytycznymi Wydziału Zasobów Lokalowych. Należy podkreślić, że w wyremontowanych lokalach wyodrębniono sanitariaty, co istotnie wpłynęło na poprawę standardu oraz funkcjonalności mieszkań.

W ramach swoich kompetencji Zakład Gospodarowania Nieruchomościami zrealizował również szereg prac remontowych i modernizacyjnych, których finansowanie zostało zestawione w tabeli nr 20. Spośród wykonanych zadań szczególnie warto wyróżnić te, które poprawiły warunki życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz przyczyniają się do zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych w dłuższej perspektywie.

Do najważniejszych realizacji zaliczają się:

1. Remont podwórka przy ul. Krajewskiego 2A – kompleksowe zagospodarowanie terenu wspólnego obejmujące wykonanie podbudowy oraz nowej nawierzchni na drogach dojazdowych, parkingach i chodnikach znacznie poprawiło funkcjonalność i estetykę przestrzeni. Prace obejmowały również wycinkę drzew w złym stanie fitosanitarnym, nasadzenia zastępcze drzew i krzewów, niwelację terenu, montaż nowego oświetlenia zewnętrznego oraz elementów małej architektury (ławki, stojaki rowerowe, kosze na śmieci), a także wykonanie oznakowania pionowego i poziomego. Dzięki inwestycji teren stał się bezpieczniejszy i bardziej przyjazny mieszkańcom – 2 287 982,72 zł.
2. Wymiana domofonów i osprzętu przy ul. Mickiewicza 65 i Powązkowskiej 44B – prace obejmowały montaż nowoczesnych domofonów oraz osprzętu w lokalach mieszkalnych, na furtkach i klatkach schodowych. Dzięki temu zwiększono kontrolę dostępu do budynków, co znacząco podniosło poziom bezpieczeństwa mieszkańców – 87 264,00 zł.

3. Malowanie klatek schodowych, korytarzy i hal garażowych przy ul. Mickiewicza 65 i Powązkowskiej 44B – wykonane prace przyczyniły się do poprawy estetyki przestrzeni wspólnych, a także zwiększyły komfort ich użytkowania. Nowe powłoki malarskie poprawiły widoczność i bezpieczeństwo w ciągach komunikacyjnych – 549 608,20 zł.
4. Wymiana oświetlenia na energooszczędne przy ul. Marii Kazimierzy 18/26 – modernizacja oświetlenia poprzez zastosowanie energooszczędnych opraw LED oraz instalację systemu automatycznego sterowania przyczyniła się do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej, a jednocześnie zwiększyła bezpieczeństwo mieszkańców korzystających z klatek i korytarzy – 167 032,34 zł.
5. Wymiana bramy przeciwpożarowej w hali garażowej przy ul. Sybilli 9 – montaż nowej bramy spełniającej aktualne normy przeciwpożarowe zwiększył poziom zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i umożliwił bezpieczne użytkowanie hali garażowej – 94 246,29 zł.
6. Naprawa ściany szczytowej budynku przy ul. Sybilli 9 – prace konstrukcyjno-remontowe miały na celu wzmocnienie i uszczelnienie ściany, co zapobiega dalszej degradacji elementów budynku, zwiększając jego trwałość i bezpieczeństwo mieszkańców – 140 101,81 zł.
7. Odtworzenie muru ściany piwnicznej przy ul. Popiełuszki 2 – remont konstrukcji muru poprawił jego stabilność i zabezpieczył piwnice przed wilgocią i przesiąkaniem wody. Prace wpłynęły na poprawę warunków użytkowych piwnic oraz trwałość całego budynku – 265 860,53 zł.
8. Wymiana węzła ciepłego przy ul. Wyspiańskiego 6/8 – zmodernizowany węzeł ciepły zwiększył efektywność przesyłu ciepła do lokali mieszkalnych. Inwestycja pozwoliła na bardziej ekonomiczne ogrzewanie budynku i poprawę komfortu ciepłego mieszkańców – 31 605,60 zł.
9. Wymiana pomp obiegowych instalacji centralnego ogrzewania przy ul. Marii Kazimierzy 18/26 – zastosowanie nowoczesnych, energooszczędnych pomp pozwoliło na efektywniejsze zarządzanie ciepłem w budynku oraz redukcję kosztów eksploatacyjnych – 43 200,00 zł.
10. Montaż kotła i modernizacja kotłowni przy ul. Paska 5/7 – instalacja nowego kotła oraz dostosowanie układu kotłowni zwiększyły sprawność systemu grzewczego. Zmniejszyło to ryzyko awarii oraz ograniczyło zużycie paliwa – 23 700,00 zł.
11. Montaż ozdobnych przesłód ogrodzeniowych przy ul. Wojska Polskiego 58 – ogrodzenie podniosło estetykę terenu oraz zwiększyło bezpieczeństwo poprzez ograniczenie swobodnego dostępu osób postronnych na teren posesji – 57 526,15 zł.
12. Remont tarasu nad biblioteką publiczną przy ul. Mickiewicza 65 – prace obejmowały m.in. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i remont nawierzchni tarasu. Inwestycja miała na celu wyeliminowanie przecieków do pomieszczeń biblioteki oraz zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji – 126 958,90 zł.

P.O. GŁÓWNEJ KSIĘGOWEJ

Izabela Jurek

Katarzyna Iskra  
Radca Prawny

WA- 9717

36

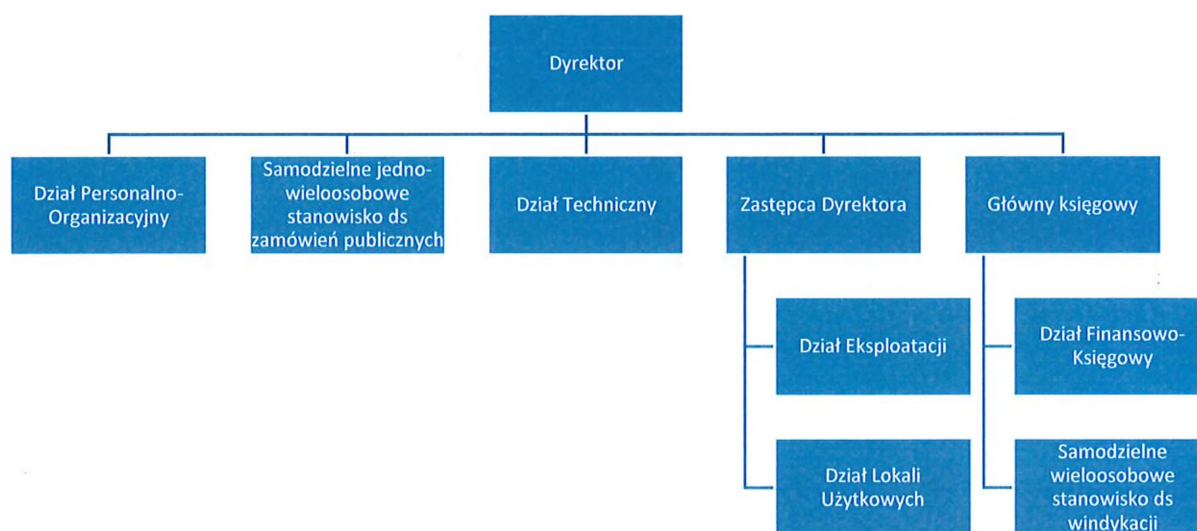
p.o. DYREKTORA  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

Stawomir Bartysiewicz

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
DZIELNICY ŻOLIBOŻ M.ST. WARSZAWY  
Joanna Kotkowska-Pyzel

BURMISTRZA  
DZIELNICY ŻOLIBOŻ M.ST. WARSZAWY  
Renata Kozłowska

Schemat organizacyjny



p.o. GŁÓWNEJ KSIĘGOWEJ

Izabela Jurek

Katarzyna Iskra  
Radca Prawny

WA - 9717

37

BURMISTRZ  
DZIELNICY ŻOLIBÓRZ M.ST. WARSZAWY

Renata Kozłowska

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
DZIELNICY ŻOLIBÓRZ M.ST. WARSZAWY

Joanna Kotkowska-Pyzel

p.o. DYREKTORA  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

Sławomir Bartysiewicz

