

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

I. STAN ORGANIZACYJNY

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Wola (dalej „Zakład”) prowadzi działalność statutową na obszarze Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Wśród głównych zadań Zakładu należy przede wszystkim wymienić:

1. gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów m.st. Warszawy, oraz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy:
 - a) lokalowym zasobem m.st. Warszawy,
 - b) powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy;
2. podejmowanie działań na rzecz określania sposobu zarządu nieruchomością wspólną, dokonanie wyboru zarządu lub ustanowienia zarządcy przymusowego;
3. wykonywanie innych zadań powierzonych przez organy m.st. Warszawy z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem i zasobem nieruchomości m.st. Warszawy.

1.1. Status prawny

Zakład jest jednostką budżetową m.st. Warszawy. Działa na podstawie statutu, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XLIII/1015/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku, w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych »Wola«”, w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

W przypadku zadań powierzonych:

1. Projekty objęte budżetem lokalnym realizowane były na podstawie uchwały nr 13320/2018 Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z dnia 14 lipca 2018 r. w sprawie realizacji projektów, po przeprowadzeniu procesu budżetu partycypacyjnego w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy na rok 2019.
2. Zadania publiczne w ramach inicjatywy lokalnej wykonywane były na podstawie zarządzenia nr 674/2016 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 9 maja 2016 r.,

w sprawie określenia szczegółowego trybu rozpatrywania i realizacji wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej.

3. Udostępnienie stanowisk do prowadzenia handlu obwoźnego nastąpiło zgodnie z regulacjami określonymi w Zarządzeniu nr 1153/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 r. (z późn. zm.), w sprawie prowadzenia handlu obwoźnego na terenie m.st. Warszawy.

1.2. Działalność statutowa

Zakres działalności statutowej Zakładu uregulowany jest Uchwałą nr XLIII/1015/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r., zmienioną przez:

- Uchwałą nr XV/479/2007 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 13 września 2007 r.
- Uchwałą nr LI/1568/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 19 marca 2009 r.
- Uchwałą nr LXXXII/2385/2010 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 13 maja 2010 r.

1.3. Schemat organizacyjny

Schemat organizacyjny, według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r., stanowi załącznik nr 1 do 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 2018 roku	Wg stanu na 31 grudnia 2019 roku,
Ogółem (a+b)	351,10	353,60
w tym		
a) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych, w tym:	306,10	312,60
administratorzy, inspektorzy i inni pracownicy na stanowiskach zajmujących się administrowaniem budynków/lokali	68,35	71,35

inspektorzy nadzoru	31	33
b) pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych, w tym:	45	41
Dozorcy	43	37
pozostali pracownicy na stanowiskach robotniczych	2	4

Pełnomocnicy ds. wspólnot mieszkaniowych

- a) Liczba pracowników w etatach, którzy wykonują pracę, jako Pełnomocnik i jest to ich główne zadanie wynikające z zakresu obowiązków: 8
- 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: 1

2.2. Fluktuacja kadr

W okresie od stycznia do grudnia 2019 roku zatrudniono w Zakładzie 50 osób, a z 45 osobami rozwiązano umowę o pracę, w tym z 28 pracownikami rozwiązano umowy o pracę w związku z przejściem na emeryturę, a 1 umowę o pracę rozwiązano w związku z przejściem na rentę. Pod koniec 2019 roku stan wakatów w Zakładzie wynosił 3,40 etatu. Wskaźnik rotacji pracowników osiągnął poziom 13%¹. W 2019 roku, w wyniku przeprowadzonych 34 naborów na wolne stanowiska urzędnicze, zatrudniono 31 osób. Pracownicy zatrudnieni w wyniku naboru zostali skierowani do odbycia służby przygotowawczej potwierdzonej egzaminem. Realizując proces przeprowadzania służby przygotowawczej Zakład korzysta z portalu Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z platformy on-line, umożliwiającej realizację kursu w formie samokształcenia oraz przystąpienie do certyfikowanego egzaminu.

W 2019 roku w Zakładzie zorganizowano bezpłatne praktyki zawodowe dla 1 osoby skierowanej przez Policealną Szkołę COSINUS III w Warszawie. W 2019 r. Zakład nie zatrudniał osób wykonujących prace społecznie użyteczne.

¹ [(Całkowita liczba odejść w danym okresie) / (Średnia liczba zatrudnionych w danym okresie)]*100

2.3. Szkolenia i podnoszenie kwalifikacji zawodowych

W 2019 roku zrealizowano 61 szkoleń związanych merytorycznie z realizowanymi zadaniami, w tym 11 szkoleń bezpłatnych, w których łącznie brało udział 361 pracowników Zakładu. W zależności od zakresu obowiązków na zajmowanym stanowisku, pracownicy mieli możliwość podwyższania swoich kwalifikacji zawodowych w formach szkolnych. W roku 2019 naukę na studiach podyplomowych rozpoczęło 5 osób, natomiast na studiach I i II stopnia 3 osoby. Spośród pracowników, którzy rozpoczęli naukę w latach ubiegłych 2 osoby kontynuowały naukę, a 2 osoby ukończyły studia i uzyskały stopień magistra.

III. ZASOBY – dane liczbowe

3.1. Zasoby lokalowe administrowane przez jednostkę

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. w administracji Zakładu znajdowało się 15 954 lokali gminnych, w 1088 budynkach. Ogólna powierzchnia zasobu lokalowego Miasta na koniec roku wyniosła 701 247,51 m². Liczbę i powierzchnię zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi Zakład zarządzał i na które ponosił wydatki przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Liczba i powierzchnia zasobów lokalowych m.st. Warszawy, którymi ZGN zarządzał i na które ponosił wydatki, stan na dzień 31 grudnia 2019 roku				
Wyszczególnienie	Zasób w budynkach stanowiących własność m.st. Warszawy	Zasób we wspólnotach mieszkaniowych	Zasób pozostały**	Ogółem
	1	2	3	(1+2+3)
Budynki (w szt.) w tym:	446	642	x	1 088
mieszkalne i użytkowe	362	642	x	1 004
budynki garażowe	84*	x	x	84
Lokale (w szt.), w tym:	5 304	10 645	5	15 954
Mieszkalne	4 174	9 826	5	14 005
Użytkowe	640	599	x	1 239
Garaże	434	15	x	449
boksy motocyklowe	56	205	x	261
pomieszczenia gospodarcze	x	x	x	x
Powierzchnia lokali i pomieszczeń (w m2), w tym:	265 497,12	435 617,36	133,03	701 247,51

mieszkalne	165 317,97	369 284,61	133,03	534 735,61
użytkowe	91 341,75	64 922,58	0,00	156 264,33
garaże	8 387,24	397,42	0,00	8 784,66
boksy motocyklowe	450,16	1 012,75	0,00	1 462,91
pomieszczenia gospodarcze	x	x	x	x

*nie ujęto 109 budynków garażowych wybudowanych ze środków własnych.

** przez zasób pozostały należy rozumieć lokale w nieruchomościach, w których m.st. Warszawa jest właścicielem w części ułamkowej (w wyniku spadkobrania).

3.2. Zasoby nieruchomości niezabudowanych administrowanych przez jednostkę

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

Tabela nr 3. Zasoby nieruchomości niezabudowanych, administrowanych przez jednostkę.	
Powierzchnia administrowana (m ²)	Stan na 31 grudnia 2019 roku
Powierzchnia zewnętrzna łączna	1 240 620,65
w tym:	
Powierzchnia utwardzona	572 119,81
Powierzchnia terenów zieleni	668 500,84

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

3.3.1. Zmniejszenie stanu zasobów

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

Tabela nr 4. Zmniejszenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości przekazane w zarząd i administrowanie innemu podmiotowi (np. innej jednostce organizacyjnej miasta)	x	x
2. Nieruchomości zabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli	x	x
3. Nieruchomości niezabudowane przekazane następcom prawnym dawnych właścicieli	x	x
4. Rozbiórki	2	26,93
5. Nieruchomości sprzedane	x	x
<i>Razem 1-5</i>	2	26,93
5 a) Lokale ujęte w nieruchomościach w pkt 1-5		
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	10*	498,29

	<i>lokale użytkowe i garaże</i>	2	26,93
6. Połączenia lokali**		2	57,56
7. Lokale niespełniające wymogów prawa budowlanego, zdjęte z ewidencji zasobu		x	x
Ogółem zmniejszenie lokali 5a + 6 + 7		14	582,78
<i>z tego lokale mieszkalne</i>		12	555,85
<i>lokale użytkowe i garaże</i>		2	26,93

* lokale przekazane na potrzeby działalności statutowej szkoły

** połączenie lokali nastąpiło po przeprowadzonej inwentaryzacji, zmiany zaakceptowane przez Biuro Geodezji i Katastru.

3.3.2. Zwiększenia stanu zasobów

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

Tabela nr 5. Zwiększenie stanu zasobów będących w administrowaniu jednostki		
Opis	Liczba	Powierzchnia
1. Nieruchomości zabudowane przejęte w zarząd i administrowanie, w tym:	1	350,11
a. z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi	x	x
b. darowizna	x	x
c. zakup budynku/lokalu	x	x
d. spadek	x	x
e. podnajem	x	x
f. inne...	x	x
Lokale ogółem ujęte w punkcie 1	1	350,11
<i>z tego lokale mieszkalne</i>	2*	38,83
<i>lokale użytkowe i garaże</i>	1	350,11
2. Nieruchomości niezabudowane przejęte w zarząd i administrowanie	x	x

*lokale przejęte w wyniku spadkobrania w budynkach stanowiących współwłasność m.st.

3.4. Zmiana sposobu użytkowania

Zmiany w sposobie użytkowania lokali przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zmiany sposobu użytkowania		
Opis	Liczba	Powierzchnia
z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	x	x
z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	x	x

3.5. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli

Podnajem lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Podnajem lokali mieszkalnych, wynajmowanych od innych właścicieli			
Lp.	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Stawka płacona właścicielowi
1.	x	x	x

3.6. Liczba i powierzchnia pustostanów w zasobie lokali mieszkalnych

Informacje dotyczące pustostanów lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Pustostany		
Wyszczególnienie	Liczba lokali	Liczba budynków
1. Remonty pustostanów		x
a) liczba lokali wyremontowanych w roku, za który składane jest sprawozdanie	297	x
b) powierzchnia wyremontowanych pustostanów w (m ²)	8836,87	x
c) wydatki poniesione na remonty pustostanów (w zł)	6550948,98	x
2. Liczba pustostanów nadających się do zasiedlenia* na 31.12. 2019 r., w tym:	408	x
a) w nowym budownictwie	x	x
b) po remoncie	57	x
c) do remontu	351	x
3. Liczba pustostanów na 31.12.2019 r. nie nadających się do zasiedlenia (a+b+c+d+e), w tym:	1464	x
a) w budynkach z roszczeniami na etapie uniemożliwiającym zasiedlenie	31	3
b) wyłączonych z eksploatacji w wyniku decyzji PINB i innych decyzji	106	x
c) w tym całe budynki	36	1
d) lokale niesamodzielne	x	x
e) w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub remontu kapitalnego (całościowego)	1286	46
f) lokale substandardowe	5	x

* nie ujęto pustostanów, na które zostały wydane skierowania.

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2019 ROKU

4.1. Elektroniczna Ewidencja Zasobów Lokalowych m.st. Warszawy

W roku 2019, w znacznym stopniu doprowadzono do zgodności pomiędzy danymi zarejestrowanymi w systemie LOKUM, a danymi zasobu Zakładu. Na bieżąco prowadzono aktualizację danych w systemie LOKUM oraz zgodnie z wytycznymi Biura Polityki Lokalowej (BPL) przystąpiono do wprowadzenia danych dot. lokali wykupionych. Ponadto, podjęto intensywne działania, w wyniku, których ustalono w porozumieniu z BPL, prawidłową ścieżkę wprowadzenia do systemu LOKUM informacji o garażach komunalnych, usytuowanych w zespołach garażowych na odrębnych działkach ewidencyjnych. Należy jednak podkreślić, że pomimo bardzo dużego nakładu pracy pracowników Zakładu, pełne i wymagalne uzupełnienie danych nie zostało osiągnięte z uwagi na sposób funkcjonowania systemu informatycznego LOKUM. Zgodnie z zarządzeniem nr 137/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r., w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy, system LOKUM został zastąpiony systemem informatycznym SEiZBiL i przestanie funkcjonować z dniem 31 grudnia 2020 r., po zakończeniu migracji danych do nowego systemu.

4.2. Lokale mieszkalne

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

Na podstawie wydanych przez Wydział Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy skierowań do zawarcia umów najmu, potwierdzeń uprawnień do zajmowanego lokalu oraz wzajemnych zamian lokali, w 2019 roku zostały zawarte 862 umowy. Liczba ta obejmuje zarówno zamiany, jak i regulacje i nowe zasiedlenia. W ww. liczbie umów zostały zawarte:

- 494 umowy na najem lokalu mieszkalnego,
- 339 umów na najem lokalu socjalnego,
- 29 umów na najem pomieszczenia tymczasowego.

4.2.2 Realizacja programu Poznaj swojego najemcę

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

Tabela nr 9. Wyniki przeprowadzania programu weryfikacji sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta w 2019 r.		
Liczba lokali wyznaczonych do zweryfikowania przez poszczególnych administratorów w 2019 r.		5 851
Liczba lokali zweryfikowanych formalnie poprzez rozesłanie ankiety/oświadczenia w 2019 r.		240
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez bezpośredni kontakt w 2019 r. (tj., w których na skutek wizyty odebrano oświadczenie)		958
Liczba lokali zweryfikowanych poprzez odebranie oświadczenia w siedzibie administracji/organu/jednostki		2 457
Liczba lokali, które nie zostały zweryfikowane w drodze bezpośredniego kontaktu w ciągu ostatnich 3 lat		20
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości w 2019 r.	art.11 ust. 2 pkt. 3 podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	x
	art.11 ust. 3 pkt. 1 niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	1
	art.11 ust. 3 pkt. 2 posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	1
	inne nieprawidłowości (jakie?)	x
Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w wyniku prowadzenia programu PSN w 2019 r.		x
Liczba wszczętych postępowań sądowych w wyniku prowadzenia programu PSN w 2019 r.		x
Liczba odzyskanych lokali w wyniku prowadzenia programu PSN w 2019 r.		1
Inne działania podjęte w ramach programu PSN w 2019 r.		Bieżąca współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Strażą Miejską i Policją

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

Liczbę dokonanych wypowiedzeń umów najmu, przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu w 2019 r.		
1.	art.11 ust. 2 pkt.3 (podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela)	x
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)	1
4.	art.11 ust 2 pkt 1 (wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem i zakłócanie porządku)	x
5.	art. 11 ust 2 pkt 2 (zaległości czynszowe)	186
6.	art. 13 (wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu)	x

Liczba zgłoszonych wypowiedzeń w trybie art. 11 ust. 5 ustawy (z budynków nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy)	x
Liczba wszystkich dokonanych wypowiedzeń stan na dzień 31.12 (suma poz. 1-6)	188

4.2.4 Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym

Informacje dotyczące mieszkań wynajętych organizacjom społecznym, przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Mieszkania wynajęte organizacjom społecznym					
Obecnie wynajęte organizacjom społecznym		Wynajęte organizacjom społecznym w danym roku		Zakończone umowy najmu	
liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia
2	181,10	2	181,10	X	X

Podane informacje dotyczą lokali przekazanych na rzecz Caritas Archidiecezji Warszawskiej.

4.2.5 Lokale w placówkach oświatowych

Informacje dotyczące lokali w budynkach oświatowych, przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Lokale w placówkach oświatowych					
Lp.	Ulica	Nr domu	Nr lokalu	Powierzchnia a lokalu	Usytuowanie w budynku oświatowym (szkoła) czy w osobnym budynku
1.	Bema	76	1	46,80	budynek wolnostojący
2.	Bema	76	2	97,00	budynek wolnostojący
3.	Bema	76	4	61,00	budynek wolnostojący
4.	Bema	76	4A	43,20	budynek wolnostojący
5.	Bema	76	5	17,38	budynek wolnostojący
6.	Bema	76	6	27,50	budynek wolnostojący
7.	Bema	76	8	19,11	budynek wolnostojący
8.	Bema	76	9	27,50	budynek wolnostojący
9.	Bema	76	10	52,50	budynek wolnostojący
10.	Bema	76	11	38,00	budynek wolnostojący
11.	Bema	76	12	24,00	budynek wolnostojący
12.	Brożka	1A	1	31,40	lokal usytuowany w budynku oświaty
13.	Brożka	1A	2	45,00	lokal usytuowany w budynku oświaty
14.	Brożka	1A	3	32,40	lokal usytuowany w budynku oświaty
15.	Chłodna	36/46	2	44,70	lokal usytuowany w budynku oświaty

16.	Deotymy	37	1	59,85	lokal usytuowany w budynku oświaty
17.	Deotymy	37	2	59,85	lokal usytuowany w budynku oświaty
18.	Elekcyjna	21/23	2	23,87	lokal usytuowany w budynku oświaty
19.	Esperanto	7A	1	70,15	lokal usytuowany w budynku oświaty
20.	Esperanto	7A	2	58,25	lokal usytuowany w budynku oświaty
21.	Garbińskiego	1	1	58,70	lokal usytuowany w budynku oświaty
22.	Garbińskiego	1	2	58,70	lokal usytuowany w budynku oświaty
23.	Grenady	16	1	54,95	budynek wolnostojący
24.	Grenady	16	2	21,77	budynek wolnostojący
25.	Grenady	16	3	47,62	budynek wolnostojący
26.	Grenady	16	4	28,62	budynek wolnostojący
27.	Grenady	16	5	74,81	budynek wolnostojący
28.	Grenady	16	6	56,97	budynek wolnostojący
29.	Grenady	16	7	43,75	budynek wolnostojący
30.	Grenady	16	8	76,84	budynek wolnostojący
31.	Grenady	16	9	47,88	budynek wolnostojący
32.	Grenady	16	10	43,63	budynek wolnostojący
33.	Grenady	16	11	55,15	budynek wolnostojący
34.	Grenady	16	12	47,73	budynek wolnostojący
35.	Grenady	16	13	70,68	budynek wolnostojący
36.	Grenady	16	14	71,17	budynek wolnostojący
37.	Karolkowa	56A	1	25,27	budynek wolnostojący
38.	Karolkowa	56A	3	65,38	budynek wolnostojący
39.	Karolkowa	56A	3	55,34	budynek wolnostojący
40.	Karolkowa	56A	4	25,93	budynek wolnostojący
41.	Karolkowa	56A	5	65,84	budynek wolnostojący
42.	Karolkowa	56A	6	55,24	budynek wolnostojący
43.	Kasprzaka	19/21	1	41,23	lokal usytuowany w budynku oświaty
44.	Obozowa	60	1	33,91	lokal usytuowany w budynku oświaty
45.	Ogrodowa	42/44	1	58,04	lokal usytuowany w budynku oświaty
46.	Ogrodowa	42/44	2	58,04	lokal usytuowany w budynku oświaty
47.	Płocka	30	1	48,28	lokal usytuowany w budynku oświaty
48.	Płocka	30	2	37,46	lokal usytuowany w budynku oświaty
49.	Redutowa	37	1	58,50	lokal usytuowany w budynku oświaty
50.	Redutowa	37	2	58,50	lokal usytuowany w budynku oświaty
51.	Spokojna	13	2	30,09	budynek wolnostojący
52.	Spokojna	13	1	43,56	budynek wolnostojący
53.	Wolność	1/3	1	48,43	lokal usytuowany w budynku oświaty

4.3. Lokale użytkowe

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

Tabela nr 13. Lokale użytkowe	
Opis	Stan na 31 grudnia 2019 roku
1. Lokale użytkowe (bez garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych)	993
1a) Liczba lokali wynajętych	947
1b) Liczba pustostanów	46
1b)1. Do wynajęcia ogółem, w tym	40
handlowo-usługowe	20
Gastronomiczne	3
Magazynowe	8
Biurowe	3
pracownie do prowadzenia działalności twórczej	4
inne lokale użytkowe	2
1b) .2 Wieloletnie pustostany ze względu na zły stan techniczny nadające się do przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze lub inne	6
1c) Postępowania na najem lokali użytkowych - konkursy	x
Liczba przeprowadzonych konkursów	8
Liczba lokali wynajętych	48
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	155,50
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	10,10
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	41,21
1d) Postępowania na najem lokali użytkowych - przetargi	x
Liczba przeprowadzonych przetargów	x
Liczba lokali wynajętych	x
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	x
najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	x
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	x
1e) Najem krótkoterwały - liczba lokali udostępnionych w tej procedurze	1
1f) Działania na rzecz zachowania różnorodności usług w l.u. – konkursy profilowane	x
Liczba przeprowadzonych konkursów profilowanych	8
Liczba lokali wynajętych w konkursach profilowanych	5
najwyższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	32,60

najniższa stawka netto (zł/m ²) za pow. podstawową	10,10
średnia stawka netto za 1m ² (suma czynszów wynajętych lokali podzielona przez powierzchnię wynajętych lokali)	17,01
2. Garaże, miejsca postojowe oraz boksy motocyklowe	x
Liczba ogłoszonych konkursów	5 w tym: 2 -boksy, 3 - garaże
Liczba garaży i miejsc postojowych (łącznie) wynajętych w konkursach	9 w tym: 2 - boksy, 7 - garaży

4.4. Udostępnianie części powierzchni budynków i innych urządzeń budowlanych

Działając na podstawie zarządzenia nr 4017/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 grudnia 2009 r. (z późn. zm.), w sprawie określania zasad udostępniania, na okres do 3 lat, części powierzchni budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy i zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy oraz zasad zawarcia, po umowie na czas oznaczony, kolejnej umowy z tym samym najemcą/dzierżawcą, w celu udostępniania tej samej części powierzchni budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy, Zakład uzyskuje dochody z tytułu udostępniania części powierzchni budynków i innych obiektów budowlanych będących własnością m.st. Warszawy. Dotyczy to reklam wielkoformatowych, reklam umieszczanych nad witrynami lokali użytkowych, szyldów, markiz i innych urządzeń zamontowanych na elewacjach budynków oraz powierzchni anten stacji bazowych telefonii komórkowej.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. czynnych było 117 umów na korzystanie z części powierzchni budynków i innych obiektów budowlanych, w tym 13 umów na udostępnienie części nieruchomości pod montaż instalacji.

W 2019 roku udostępniono elewacje budynków na wykonanie murali (udostępnienie nieodpłatne):

1. Mural „Wychodząc poza teraźniejszość, pielęgnujemy przeszłość” – ul. Płocka 2B,
2. Mural „Kochaj bliźniego swego jak siebie samego” – ul. Górczewska 141.

Ponadto Zakład zorganizował konkurs na wykonanie muralu o tematyce „Wolskie odkrycie – prehistoryczne życie”. W wyniku przeprowadzonego konkursu mural został umieszczony na elewacji budynku przy ul. Skierniewickiej 11.

4.5. Dzierżawa nieruchomości gruntowych

W 2019 roku Zakład pozyskał środki finansowe z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowych stanowiących własność m.st. Warszawy, na podstawie zawartych umów dzierżawy, zgodnie z Zarządzeniem nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy (z późn. zm.). Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym Dyrektorowi Zakładu przez Prezydenta m.st. Warszawy, przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości gruntowe lub ich części, zlokalizowane na terenie Dzielnicy Wola, nieadministrowane przez inne jednostki m.st. Warszawy i niezastrzeżone do kompetencji Burmistrza Dzielnicy Wola.

Tabela*² Dzierżawa nieruchomości gruntowych					
Cele dzierżawy	Ogólna liczba zawartych umów dzierżawy	Powierzchnia dzierżawionych gruntów [m²]	Liczba umów zawartych w 2019 roku	Powierzchnia dzierżawionych gruntów [m²]	Ogólny dochód w 2019 roku [zł]
Dzierżawa gruntów na cele niezarobkowe na rzecz wspólnot mieszkaniowych oraz mieszkańców	598	23 721,97	242	13 848,09	112 691,12
Dzierżawa gruntów na cele komercyjne	280	80 996,50	122	41 589,29	2 198 018,50
Razem	878	104 718,47	364	55 437,38	2 310 709,62

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

W 2019 roku było czynnych 598 umów dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe, na łączną powierzchnię gruntów 23 721,97 m², w tym w 2019 r. zostało zawarte 242 nowych umów, na łączną powierzchnię gruntów 13 848,09 m².

Z tytułu dzierżawy gruntów na cele niezarobkowe Zakład pozyskał dla m.st. Warszawy łączny dochód w wysokości 112 691,12 zł.

² Tabela dodana przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

4.5.2. Dzierżawa gruntów na cele komercyjne

W 2019 roku realizując zadanie dzierżawy nieruchomości gruntowych na cele komercyjne zawarto 280 umów, na łączną powierzchnię gruntu 80 996,50 m², w tym 122 nowe umowy zawarte w 2019 r., na łączną powierzchnię gruntu 41 589,29 m².

Z tytułu dzierżawy gruntów na cele komercyjne Zakład pozyskał dla m.st. Warszawy dochód w wysokości 2 198 018,50 zł.

4.6. Windykacja należności

Zakład realizuje zadania, związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu należności za zajmowanie lokali mieszkalnych, socjalnych, użytkowych, pomieszczeń tymczasowych, reklam, boksów, garaży, gruntów oraz odzyskiwaniem lokali.

Działania windykacyjne, prowadzone są na podstawie zarządzenia nr 2331/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego 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 w budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości m.st. Warszawy.

W dniu 9 lipca 2018 r. weszła w życie nowelizacja kodeksu cywilnego, która wprowadziła zmiany w terminach przedawnienia długów. Najistotniejsza z nich, dotyczy skrócenia ogólnego terminu przedawnienia cywilnoprawnych roszczeń majątkowych z 10 do 6 lat. Ponadto, z dniem 1 stycznia 2019 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 28 marca 2018 r. o komornikach sądowych oraz nowelizacja ustawy z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych, która wprowadziła zmiany w obszarze egzekucji komorniczych.

Dnia 30 maja 2019 r. Rada m. st. Warszawy nr XIII/295/2019 podjęła uchwałę w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 7500), program obowiązuje od dnia wejścia w życie ww. uchwały, tj. od 29 czerwca 2019 r. i będzie realizowany do 30 grudnia 2030 r.

Windykacja na etapie przedsądowym

Windykacja przedsądowa jest etapem procesu odzyskiwania należności przed wszczęciem postępowania sądowego. Działania wobec zadłużonych lokatorów lokali komunalnych oraz użytkowych, na tym etapie polegają głównie na:

- kontaktach osobistych lub telefonicznych w celu poinformowania o występujących zaległościach;
- informowaniu najemców lokali mieszkalnych o możliwości przyznania dodatku mieszkaniowego, obniżenia czynszu, skorzystania z pomocy OPS, programie zamiany mieszkań między stronami, odpracowaniu zadłużenia, a także możliwości odroczenia spłaty, rozłożenia na raty lub w przypadkach zagrożenia egzystencji, umorzenia długu;
- informowaniu najemców lokali użytkowych o możliwości wystąpienia o odroczenie spłaty, rozłożenie na raty lub umorzenia długu;
- wysyłaniu najemcom wezwań do zapłaty;
- wypowiedaniu umów najmu.

Wyżej wymienione działania, mają na celu bieżące informowanie dłużników o stanie zadłużenia oraz o dostępnych formach wsparcia i pomocy ze strony Miasta, w celu zmobilizowania dłużników do podejmowania działań mających na celu zapobieganie zadłużaniu się oraz utracie umów najmu mieszkania, lokalu użytkowego lub innego obiektu. W 2019 r. Zakład wysłał łącznie 12 018 wezwań do dłużników z lokali mieszkalnych i 2 166 wezwań do dłużników z lokali użytkowych, garaży, boksów, reklam oraz gruntów.

4.6.1. Analiza zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych

Dane dotyczące zaległości przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Windykacja należności		
Opis	Stan na dzień 31.12.2019 roku	Liczba najemców
1. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne (z mediami)	159 125 079,07	5 303
a) Najem	8 687 506,30	2 635
b) Odszkodowania	22 746 846,38	991
c) lokale zdane	57 327 211,62	1 677
d) odsetki	70 363 514,77	x
2. Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe w tym garaże	21 086 555,81	584

a) Najem	1 307 913,97	317
b) wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie	1 218 267,76	40
c) lokale zdane	10 301 496,48	227
d) odsetki	8 258 877,60	x
3. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale mieszkalne	11 153 616,20	x
4. Koszty dochodzenia roszczeń – lokale użytkowe	1 190 433,88	x

Przyrost zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych w 2019 roku, spowodowany był wzrostem zadłużenia z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali oraz z tytułu świadczeń. Na zadłużenie to wpływało m.in. dalsze zajmowanie lokali po wypowiedzeniu umów najmu do czasu fizycznego odzyskania lokali, było również pochodną długotrwałych postępowań sądowych dotyczących eksmisji. Na dzień 31 grudnia 2019 r. w sądach z powództwa Zakładu toczyło się 327 spraw o eksmisję. Zakład uzyskał 299 prawomocnych tytułów wykonawczych i odzyskał łącznie 194 lokale m.st. Warszawy. Należy dodać, że na wartość zadłużenia w tej kategorii, w największym stopniu wpływa zadłużenie widniejące w grupie kont zamkniętych (pustostanów), a więc spraw dotyczących sytuacji, gdy lokale zostały odzyskane do dyspozycji Zakładu, ale niespłacone zaległości z lat, gdy były zamieszkiwane, nadal są przedmiotem egzekucji komorniczych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. łączne zadłużenie główne zdanych lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 67 628 708,10 zł, co stanowi ok. 67% wartości całkowitego zadłużenia głównego ww. lokali.

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

Stan zaległości z tytułu dzierżaw na dzień 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:

- zadłużenie podstawowe 340 346,83 zł (110 zadłużonych najemców),
- zadłużenie odsetkowe 106 800,71 zł,
- koszty dochodzenia roszczeń 53 585,21 zł,

łącznie: 500 732,75 zł.

Natomiast stan zaległości z tytułu reklamy na dzień 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:

- zadłużenie podstawowe 59 760,93 zł (38 zadłużonych najemców),
- zadłużenie odsetkowe 16 465,37 zł,

- koszty dochodzenia roszczeń 8 061,03 zł,
łącznie: 84 287,33 zł.

4.6.3. Windykacja przedsądowa, sądowa, egzekucyjna

W sytuacji, gdy windykacja przedsądowa - polubowna, nie przynosiła oczekiwanych efektów, gdyż dłużnicy nie reagowali na podejmowane przez Zakład inicjatywy i próby ugodowego rozwiązania problemów zadłużeń i sytuacji mieszkaniowej dłużników, a także na wysyłane przez Zakład kolejne wezwania do zapłaty, sprawy kierowane były do pełnomocników procesowych, celem zasądzenia należności lub skierowania pozwów o eksmisję z lokali. Jeśli po uzyskaniu prawomocnych tytułów wykonawczych, dłużnicy uchylali się od dobrowolnego wykonania zobowiązań, tj. spłaty zadłużenia lub zdania dobrowolnie lokalu, Zakład kierował sprawy na drogę postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez komorników sądowych.

Liczba wszczętych postępowań egzekucyjnych w 2019 r. na podstawie posiadanych tytułów wykonawczych - lokale mieszkalne:

- wszczęte postępowania egzekucyjne 1 699,
- liczba otrzymanych tytułów wykonawczych 1 257,
- liczba odzyskanych lokali 188,
- zakończone skutecznie postępowania egzekucyjne o świadczenie pieniężne 418.

Liczba wszczętych postępowań egzekucyjnych w 2019 r. na podstawie posiadanych tytułów wykonawczych - lokale użytkowe:

- wszczęte postępowania egzekucyjne 128,
- liczba otrzymanych tytułów wykonawczych 31,
- liczba odzyskanych lokali 6,
- zakończone skutecznie postępowania egzekucyjne o świadczenie pieniężne 12.

Prowadzone w 2019 roku postępowania egzekucyjne przez komorników sądowych, doprowadziły do odzyskania od dłużników należności w łącznej kwocie 2 788 391,79 zł. Jednocześnie, Zakład otrzymał 987 postanowień o umorzeniu postępowań egzekucyjnych wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. Z informacji podanych przez komorników sądowych wynika, iż postępowania egzekucyjne były bezskuteczne najczęściej z następujących powodów:

- dłużnik nie posiadał rachunków bankowych, nie był objęty ubezpieczeniem społecznym ani zdrowotnym,
- nie odnaleziono żadnego majątku dłużnika, który podlegałby zajęciu,
- dłużnik nie widniał jako właściciel w ewidencji gruntów i budynków, ani w Centralnej Ewidencji Pojazdów i Kierowców,
- dłużnik nie pracował, nie prowadził działalności gospodarczej, nie pobierał renty lub emerytury, nie był zarejestrowany, jako osoba bezrobotna.

Na wokandzie Zakładu zarejestrowano również między innymi:

- 1) 27 postępowań o ogłoszenie upadłości osób fizycznych będących dłużnikami miasta stołecznego Warszawy, na łączną kwotę zobowiązań 1 447 545,55 zł, w tym:
 - należność główna - 835 662,50 zł,
 - należność odsetkowa - 519 389,36 zł,
 - koszty sądowe i egzekucyjne - 100 135,69 zł.
- 2) 5 postępowań przeciwko reprezentantom osób prawnych, będących dłużnikami miasta stołecznego Warszawy na łączną kwotę zobowiązań 51 344,32 zł.
- 3) 3 postępowania o wyjawienie majątku dłużników miasta stołecznego Warszawy.

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

W 2019 roku zakończył się program restrukturyzacji zadłużenia (edycja pilotażowa), realizowany na podstawie uchwały Nr VI/107/2015 z dnia 26 lutego 2015 roku, w sprawie przyjęcia „Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujących w latach 2015 – 2019”.

Głównymi celami programu były:

1. zwiększenie wpływów z tytułu zaległych opłat,
2. utrwalenie u osób zadłużonych nawyku terminowego wnoszenia opłat bieżących, co miało zapobiegać zadłużaniu się mieszkańców zajmujących lokale w przyszłości.

Do programu przystąpiło 556 dłużników, tj. 11,6% spośród ogółu zadłużonych, którzy zawarli porozumienia na łączną kwotę zadłużenia 13 440 572,95 zł.

Wyniki programu przedstawiają się następująco:

- liczba umów, które wygasły wskutek niedotrzymania przez dłużników warunków umów – 197,
- liczba umów prawidłowo zakończonych – 359.

Głównymi przyczynami wygaśnięcia umów były uchybienia w terminowym dokonywaniu spłat rat oraz nieregulowanie lub nieterminowe regulowanie bieżących opłat za zajmowany lokal.

W wyniku zawartych umów, w 2019 r. odzyskano kwotę 287 431 zł, a w całym programie 4 252 046,59 zł.

Ponadto, w wyniku terminowego wnoszenia opłat bieżących, w 2019 roku uzyskano kwotę 1 654 011 zł, a w ciągu całego programu 12 275 699,91 zł.

Należy dodać, że 115 osób - uczestników programu - dokonało regulacji tytułu prawnego, poprzez zawarcie nowej umowy najmu.

W efekcie realizacji programu, Zakład umorzył należności w łącznej kwocie 5 319 885 zł, w tym:

- w roku 2015 – 0,00 zł,
- w roku 2016 – 653 954,18 zł,
- w roku 2017 – 682 989,36 zł,
- w roku 2018 – 731 367,59 zł,
- w roku 2019 – 3 251 573,87 zł.

Zakład podjął również działania w celu realizacji uchwały Nr 295/2019 z dnia 30 maja 2019 roku, w sprawie nowego programu dot. restrukturyzacji zadłużenia. W związku z powyższym, w sierpniu 2019 roku poinformowano 5624 dłużników, spełniających warunek posiadania zadłużenia na dzień 31.12.2018 r., o warunkach uczestnictwa w programie oraz o stanie ich zadłużenia.

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

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

Do dnia 31.12.2019 r. zarejestrowano wpływ do Zakładu 313 wniosków o restrukturyzację zadłużenia, w podziale na następujące warianty:

- I wariant ze spłatą ratalną 60% zadłużenia - 183 wnioski,
- II wariant ze spłatą jednorazową 40% zadłużenia – 52 wnioski,
- III wariant dla lokali ogrzewanych energią elektryczną – 0 wniosków,
- IV wariant dla osób w trudnej sytuacji z solidarną odpowiedzialnością – 78 wniosków.

Zgodnie z ww. uchwałą, wnioski będą mogły być składane do 29 grudnia 2020 roku.

Realizując postanowienia Uchwały 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 w sprawach o wartości do 20 000,00 zł, Zakład wykonywał zadania z zakresu udzielania ulg w spłacie zobowiązań, w postaci rozłożenia na raty, odroczenia terminu spłaty, a także umorzenia zadłużenia.

Ponadto w przypadkach, w których dług przekraczał 20 000 zł, Zakład kierował sprawy do rozpatrzenia przez Biuro Restrukturyzacji Długu i Wierzytelności Urzędu m.st. Warszawy, działające w imieniu Skarbnika m.st. Warszawy.

Tabela nr 16. Ulgi w spłacie należności procedowane zgodnie z Uchwałą nr 2643/2010	
Ulgi w spłacie należności na podstawie Uchwały nr 2643/2010 z 9 września 2010 r.	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej przez dzielnicę/jednostkę	239
Liczba zawartych umów o spłacie ratalnej ze służbami Skarbnika	86
Liczba zawartych umów o odroczenie terminu płatności	26
Liczba dokonanych umorzeń należności	81
Liczba prawidłowo zakończonych umów o spłacie ratalnej*	112

* podano liczbę umów, które zakończyły się całkowitą spłatą zadłużenia.

Biuro Restrukturyzacji Długu i Wierzytelności Urzędu m.st. Warszawy w 2019 roku nie zawarło umów o odroczenie terminu spłaty zadłużenia, podpisało natomiast 14 umów dotyczących umorzenia zadłużenia na łączną kwotę 406 218,76 zł.

4.8. Świadczenie niepieniężne

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

Tabela nr 17. Świadczenia niepieniężne	
Opis	Dane za rok sprawozdawczy
Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego	4
Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	11101,35

W ramach zawartych porozumień, dłużnicy wykonywali drobne prace porządkowe związane z utrzymaniem czystości na wskazanym terenie oraz drobne prace naprawcze, otrzymując wynagrodzenie 13 zł /godz. brutto (i netto).

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

Lp.	Tabela ^{*3} Pozostałe w tym obniżki czynszu dodatki mieszkaniowe		
	Przyznane świadczenia w 2019 r. (wydane decyzje)	Ilość gospodarstw	Łączna kwota
1.	Obniżki czynszu	617	87 464,67
2.	Dodatki mieszkaniowe	1630	316 284,03

4.10. Nadzór właścicielski (obsługa Wspólnot Mieszkaniowych)

4.10.1. Informacje o zebraniach wspólnot mieszkaniowych

Liczba zebrań wspólnot mieszkaniowych, odbytych w danym roku ogółem: 602, w tym przypadających na jednego pełnomocnika (średnia): 67.

³ Tabela dodana przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

4.10.2 Informacje o działaniach pełnomocników m.st. Warszawy

Liczba wspólnot, które dany pełnomocnik ma przydzielone na stałe do obsługi (średnia): 72.

4.11. Dane techniczne

4.11.1. Remonty, konserwacje, modernizacje zasobu gminnego

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

Tabela nr 18. Remonty, konserwacje, modernizacje istniejącego zasobu komunalnego				
L.p.	Zakres rzeczowy	Łączna liczba budynków / lokali	Łączna powierzchnia użytkowa budynków / lokali [m ²]	Koszt wykonania w roku sprawozdawczym [zł.]
1.	Roboty ogólnobudowlane:	x	x	5 515 893,64
	– wymiana dachu (poszycia dachowego/wieżby dachowej)	9	x	889 195,81
	– wymiana dźwigu osobowego	2	x	291 060,00
	– remont elewacji (w tym balkony i tarasy)	16	33145,52	1 446 524,26
	– wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	9	15 329,00	167 760,17
	– docieplenie budynku (ścian i/lub stropodachu)	x	x	x
	– termomodernizacja* kompleksowa	x	x	x
	– rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	1	160,30	88 900,00
	– pozostałe prace ogólnobudowlane (dot. m.in. osuszenia, izolacji, elementów konstrukcyjnych budynku, przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, klatek schodowych)	x	x	2 632 453,40
2.	Roboty instalacyjne:	x	x	1 011 519,86
	– doposażenie w instalacje kanalizacyjną	x	x	x
	– doposażenie w instalacje wodną	x	x	x
	– doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł cieplny	x	x	x
	– doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie gazowe	x	x	x
	– doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., z sieci gazowej (ogrzewanie etażowe)	x	x	x
	– doposażenie w instalacje elektryczną na potrzeby ogrzewania (kotły elektryczne)	x	x	x

	– pozostałe prace instalacyjne (dot. m.in. instalacji wod.-kan, instalacji z.w. i c.w., instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	x	x	989 379,46
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	x	x	464 337,76
7.	Remont lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych),	x	x	7 735 531,92
	w tym:			
	– remont lokali mieszkalnych (zasiedlonych) - wymiana elementów zużytych m.in. podłóg, okien, drzwi **	211	x	1 044 347,28
	– remont lokali mieszkalnych (pustostanów) - remonty kompleksowe	297	8 836,87	6 550 948,98
	– remonty lokali użytkowych	10	1 476,01	140 235,66
8.	Rewaloryzacja terenów zewnętrznych Miasta (m.in. terenów zieleni, dróg, chodników, elementów małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe)	x	x	4 360 062,51
9.	Konserwacje, przeglądy, awarie i drobne naprawy bieżące	x	x	2 636 157,89
			RAZEM	21 723 503,58

4.11.2. Likwidacja pieców na paliwo stałe

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

Tabela nr 19. Likwidacja pieców na paliwo stałe w 2019 roku w komunalnych lokalach mieszkalnych						
Liczba lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe ogółem na dzień 1 stycznia 2019 roku						9
Sposób likwidacji na:						
ogrzewanie z sieci ciepłowniczej	ogrzewanie gazowe kotłownie/ etażowe	ogrzewanie elektryczne	(OZE)	ekoprojekt	lokal opróżniony	łączna liczba lokali, w których dokonano likwidacji
x	x	x	x	x	x	x
Liczba pozostałych pieców na paliwo stałe ogółem na dzień 31 grudnia 2019 roku:						9

4.11.3. Doposażenia w system grzewczy z sieci gazowej i ciepłowniczej

Zakład w 2019 roku rozpoczął działania polegające na opracowaniu:

1. Dokumentacji projektowej na modernizację budynku wraz z doposażeniem w c.o., c.w.u., wraz z kotłownią gazową i likwidacją palenisk na paliwo stałe, w ilości 5 sztuk, w budynku przy ul. Parafialnej 2 w Warszawie,
2. Dokumentacji przebudowy wewnętrznej instalacji gazu w lokalu nr 2 oraz budowy wewnętrznej instalacji gazu w lokalu nr 1, w budynku mieszkalnym przy ul. Dobrogniewa 2/4 w Warszawie.

4.11.4. Termomodernizacja budynków częściowa i kompleksowa

Nie przeprowadzono inwestycji w ww. zakresie.

4.11.5. Rewitalizacja – kompleksowa w ramach Programu

Tabela nr 20. Zadania inwestycyjne		
Lp.	Adres z zadania inwestycyjnego	Zakres wykonanych prac – <i>syntetyczny opis na podstawie kart inwestycyjnych</i>
1.	x	x

4.11.6. Windy – budowa, doposażenie

Nie przeprowadzono inwestycji w ww. zakresie.

4.11.7. Stan realizacji innych zadań inwestycyjnych

- Modernizacja wraz z zagospodarowaniem terenu podwórek pomiędzy ul. Ogrodową, Białą, Elektoralną i al. Jana Pawła II. Całkowity koszt inwestycji w latach 2016-2019 wyniósł 3 467 471 zł. W ramach zadania, w 2019 r. wymieniona została nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz chodników (ażurowe płyty drogowe - 891 m², trylinka sześciokątna - 3 167 m², chodniki z płyt betonowych - 2 583 m², nawierzchnie z betonu - 235 m²), powstał plac zabaw z nawierzchnią poliuretanową - 144 m², wykonano oświetlenie - 28 szt. latarni typu parkowego, przeprowadzona została rekultywacja terenów zielonych.
- Przebudowa oraz budowa nowych altan śmietnikowych. W ramach zadania, w 2019 r. wykonana została wiata śmietnikowa na potrzeby mieszkańców budynku

stanowiącego własność m.st. Warszawy przy ul. Rabsztyńskiej 4 (wiata typu modułowego, z paneli blaszanych o wymiarach 2,90 x 4,35, posadowiona na płytach drogowych o wymiarach 50x50 cm.) oraz wykonany został chodnik do wiaty z kostki betonowej - 12m². Koszt realizacji zadania wyniósł 50 000 zł.

- Modernizacja budynku Grzybowska 47. W dniu 23.04.2019 r. ogłoszono zamówienie publiczne na realizację zadania w systemie "projektuj i buduj". Postępowanie, w trybie przetargu nieograniczonego zostało unieważnione z uwagi na brak ofert. W dniu 28.05.2019 r. ponownie ogłoszono zamówienie publiczne na realizację zadania, w systemie "projektuj i buduj". Postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego zostało unieważnione z uwagi, iż najkorzystniejsza oferta przekraczała kwotę, którą zamawiający przeznaczył na realizację zadania. W dniu 04.07.2019 r. ponownie ogłoszono zamówienie publiczne na wykonanie zadania, wyłącznie w zakresie aktualizacji dokumentacji projektowej. W wyniku prowadzonego postępowania wyłoniono wykonawcę prac projektowych, w dniu 02.08.2019 r. podpisano umowę nr GN/WO/113/ZP/114/2019 z terminem realizacji do dnia 02.12.2019 r. Wykonawca nie wykonał projektu w terminie, wskutek czego z dniem 31.12.2019 r. rozwiązano umowę z winy wykonawcy oraz naliczono kary umowne.
- Termomodernizacja budynku Żelazna 64 – aktualizacja dokumentacji projektowej. W wyniku przedłużających się terminów wydania zaleceń konserwatorskich przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w dniu 15.11.2019 r. podpisano aneks do umowy z wykonawcą, wydłużający termin realizacji do dnia 15.01.2020 r.
- Modernizacja budynku przy ul. Parafialnej 2 wraz z doposażeniem w c.o., c.c.w., wraz z kotłownią i likwidacją palenisk na paliwo stałe. W wyniku przedłużających się terminów wydania zaleceń konserwatorskich przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w dniu 29.11.2019 r. podpisano aneks do umowy z wykonawcą, wydłużający termin realizacji do dnia 31.01.2020 r.
- Modernizacja i wzmocnienie elementów konstrukcyjnych budynku przy ul. Piaskowej 9. W ramach zadania od 30.08.2019 r. do 31.12.2019 r. wykonano następujący zakres prac budowlanych:
 - zabezpieczenie budynku przed uszkodzeniami poprzez zamontowanie płyt OSB na drzwiach, posadzkach, w windach na piętrach IV-VII, w kl. III i IV.
 - zabezpieczenie urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,

- przygotowanie powierzchni stropów pod klejenie taśm z włókien węglowych, poprzez skucie tynków na stropach, rozebranie fragmentów ścian na styku ze stropami na piętrach IV-VII, wraz z wywozem gruzu,
- szlifowanie i trasowanie stropów pod taśmy, a następnie po przeprowadzeniu badań kontrolnych metodą pull-off. Klejenie taśm kompozytowych na stropach, na piętrach IV-VII oraz na poziomie 0,
- murowanie fragmentów ścian na styku ze stropami na piętrze VI i VII
- Modernizacja budynku użytkowego przy ul. Hrubieszowskiej 9 z przeznaczeniem na cele społeczno-kulturalne. W ramach zadania wykonano:
 - sieć kanalizacji ogólnospławnej,
 - 2 szt. przyłącza kanalizacji deszczowej,
 - przyłącze kanalizacji sanitarnej do pierwszej studzienki na działce,
 - przyłącze do sieci ciepłowniczej,
 - przyłącze wodociągowe do studzienki wodomierzowej, zlokalizowanej w budynku.
 Z uwagi na wykonanie dokumentacji projektowej przez wykonawcę niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaszła konieczność zawieszenia postępowania na udzielenie pozwolenia na budowę w Wydziale Architektury i Budownictwa. W chwili obecnej, Zakład jest w sporze z Wykonawcą prac projektowych.

4.12. Decyzje organu nadzoru budowlanego wydane w danym roku (m.in. dot. włączeń z użytkowania)

Decyzje organu nadzoru budowlanego zostały przedstawione w tabeli nr 21.

Tabela nr 21. Decyzje nadzoru budowlanego.			
Numer decyzji	Adres	Powód	Zakres
postanowienie IOT/24/2019	ul. Płocka 16 / ul. Wolska 56	zły stan techniczny muru konstrukcyjno-oporowego	Nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego muru konstrukcyjnego- oporowego oddzielającego posesję ul. Płocka 16 od terenu przy ul. Wolskiej 56 w Warszawie, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie w/w muru oporowego. Termin do 31 sierpnia 2019r.

postanowienie IOT/110/2019	ul. Burakowska 15	samowolna zmiana sposobu użytkowania części budynku (piwnice – skrzydło od strony ul. Burakowskiej)	Wstrzymanie użytkowania części budynku (piwnice -skrzydło od strony ul. Burakowskiej) przy ul. Burakowskiej 15 w Dzielnicy Wola na potrzeby prowadzenia działalności szkoleniowo – rozrywkowej bez wymaganego przepisami prawa zgłoszenia do organu administracji architektoniczno – budowlanej.
decyzja IOT/273/2019	ul. Tyszkiewicza 6 m 2	nieprawidłowości stanu technicznego przewodu kominowego obsługującego lokal	Nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego przewodu kominowego obsługującego wentylację łazienki lokalu nr 2 w budynku przy ul. Tyszkiewicza 6 w Warszawie, poprzez jego udrożnienie oraz uszczelnienie wkładem kominowym.
postanowienie IOT/285/2019	ul. Wolność 2A	roboty budowlane polegające wyrównaniu biegu schodów	Nakaz wykonania oceny w formie graficznej i opisowej) robót budowlanych polegających na wyrównaniu schodów w budynku przy ul. Wolność 2A w zakresie zgodności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w zakresie zgodności z wiedzą techniczna i dostarczenia do PINB w terminie trzech miesięcy od dnia ostateczności postanowienia.
postanowienie IOT/402/2019	ul. Burakowska 15	samowolna zmiana sposobu użytkowania części budynku (piwnice- skrzydło od strony ul. Burakowskiej) na potrzeby prowadzenia działalności szkoleniowo-rozrywkowej	Nakaz przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania części budynku – piwnicy składającej się z pomieszczenia zaplecza, szatni, jadalni, wc i magazynu -skrzydło od strony Burakowskiej – na nieruchomości przy ul. Burakowskiej, 15 w której aktualnie prowadzona jest działalność szkoleniowo – rozrywkowa, bez wymaganego przepisami zgłoszenia do organu administracji architektoniczno – budowlanej.
postanowienie IOT /380/2019	Grzybowska 88	samowolna zmiana sposobu użytkowania budynku biurowo-usługowego na hostel (hotel pracowniczy)	Nakaz wstrzymania użytkowania budynku biurowo- usługowego przy ul. Grzybowskiej 88 w Warszawie, w którym aktualnie prowadzony jest hostel (hotel pracowniczy), bez wymaganego prawem zgłoszenia do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej.

4.13. Zamówienia publiczne

Informacje dotyczące zamówień publicznych przedstawia tabela nr 22.

Tabela nr 22. Ilość zawartych umów, sumaryczne kwoty umów - na roboty budowlane, usługi i dostawy w 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	114	25 840 255,73	28	4 358 718,97	5	857 271,80	23
Zapytanie o cenę	x	x	x	x	x	x	x
Zamówienie z wolnej ręki	8	1 504 530,03	2	280 179,68	x	x	x
Zamówienie o wartości do równowartości kwoty 30.000 euro	72	1 614 378,14	62	1 579 811,23	36	1 500 341,46	x
Razem	194	28 959 163,90	92	6 218 709,88	41	2 357 613,26	23

4.14. Przeprowadzone w 2019 roku kontrole w jednostce

4.14.1. Informacje o przeprowadzonych kontrolach

Tabela*4 Przeprowadzone kontrole		
Podmiot kontrolujący	Temat kontroli	Termin przeprowadzenia kontroli
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola budynku mieszkalnego przy ul. Grenady 16	07.01.2019
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola domku dla kotów zlokalizowanego obok budynku przy ul. Grenady 9 od strony ul. Syreny	07.01.2029
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola altany śmietnikowej u zbiegu ul. Tyszkiewicza i Rodziny Kluczyńskich	17.01.2019
Biuro Kontroli m.st. Warszawy	Gospodarowanie lokalem nr 60A w budynku przy al. Jana Pawła II 35	27.03 – 19.04.2019
Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej m. st. Warszawy	Czynności kontrolno-rozpoznawcze w budynku przy ul. Miedzianej 8	28.05 – 14.06.2019

⁴ Tabela dodana przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola części wspólnych oraz terenu wokół budynku przy ul. Grenady 15	03.04.2019
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola budynku przy ul. Płockiej 7	10.04.2019
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola budynku przy ul. Płockiej 7 oraz Płockiej 7a	15.05.2019
Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków	Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w obiekcie zabytkowym przy ul. Waliców	25.08.2019
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola sanitarna w Terenowym Zespole Obsługi mieszkańców ul. Ogrodowa 28/30	04.12.2019

4.14.2. Zadania audytowe

W 2019 r. nie były przeprowadzane w Zakładzie zadania audytowe.

4.14.3. Badania

W 2019 r. nie były przeprowadzane w Zakładzie badania zlecone przez instytucje zewnętrzne.

4.14.4. Wyniki kontroli

Tabela*⁵ Wyniki kontroli		
Podmiot kontrolujący	Temat kontroli	Wynik kontroli
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola budynku mieszkalnego przy ul. Grenady 16	Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie wydano zaleceń
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola domku dla kotów zlokalizowanego obok budynku przy ul. Grenady 9 od strony ul. Syreny	Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie wydano zaleceń
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola altany śmietnikowej u zbiegu ul. Tyszkiewicza i Rodziny Kluczyńskich	Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie wydano zaleceń
Biuro Kontroli m.st. Warszawy	Gospodarowanie lokalem nr 60A w budynku przy al. Jana Pawła II 35	Umowa najmu pracowni twórczej w dniu 12 grudnia 2019 r. została wypowiedziana.
Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej m. st. Warszawy	Czynności kontrolno-rozpoznawcze w budynku przy ul. Miedzianej 8	Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie wydano zaleceń
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola części wspólnych oraz terenu wokół budynku przy ul. Grenady 16	Przeprowadzono dezynfekcję i dezynsekcję strychu budynku przy ul. Grenady 16
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola budynku przy ul. Płockiej 7	Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie wydano zaleceń
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola budynku przy ul. Płockiej 7 oraz Płockiej 7a	Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie wydano zaleceń

⁵ Tabela dodana przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

Mazowiecki Wojewódzki Konservator Zabytków	Sprawdzenie wykonania obowiązku wynikającego z decyzji W/3914/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. oraz kontrola przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami odnośnie budynku	Prace, których zakres został określony w decyzji W/3914/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r. zostały wykonane przez Zakład
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny m.st. Warszawy	Kontrola sanitarna w Terenowym Zespole Obsługi mieszkańców ul. Ogrodowa 28/30	Nie stwierdzono nieprawidłowości, zalecono odświeżenie ścian na parterze budynku w pokojach inspektorów, na korytarzu oraz klatce schodowej

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

4.15.1. Zarządzanie targowiskami, stanowiska handlu obwoźnego

W 2019 roku stanowiska do prowadzenia handlu obwoźnego udostępniane były w ciągu pasaży ulicznych przy ul. Płockiej 34, ul. Żytniej 64 i ul. Wolskiej 68/72, zgodnie z regulacjami określonymi w Zarządzeniu nr 1153/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 r. (z późn. zm.), w sprawie prowadzenia handlu obwoźnego na terenie m.st. Warszawy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. udostępnione były 23 stanowiska do prowadzenia handlu obwoźnego przy ul. Płockiej 34 oraz 1 stanowisko przy ul. Żytniej 64. Stanowisko do handlu przy ul. Wolskiej 68/72 w roku 2019 r. udostępniane było tylko przez okres dwóch miesięcy z powodu braku zainteresowania kupców przedmiotową lokalizacją.

4.15.2. Budżet Obywatelski i inicjatywy lokalne

W ramach realizacji projektów budżetu obywatelskiego w m.st. Warszawie w 2019 r., wykonano następujące prace:

- „Rewitalizacja i wyposażenie siłowni plenerowej ul. Karlińskiego”. W ramach zadania dokonano relokacji istniejącej siłowni plenerowej przy ul. Karlińskiego na teren działki ew. 13/1 z obrębu 6-05-02. Siłownia dodatkowo została doposażona w urządzenia do ćwiczeń typu ławka podwójna, jeździec, rower. Zamontowano stojak na rowery, ławkę typu parkowego. Teren siłowni został

oświetlony dwoma latarniami typu parkowego, zasilanymi panelami fotowoltaicznymi. Koszt realizacji wyniósł 84 853,59 zł.

- „Edukacyjny plac rowerowy przy przedszkolu nr 172”. W ramach zadania, wykonane zostało miasteczko ruchu rowerowego o nawierzchni asfaltowej 182 mb z wymalowanymi liniami i znakami poziomymi. Miasteczko zostało wyposażone w 23 mini znaki drogowe, określające zasady ruchu. Zamontowana została stacja naprawy rowerów. Ustawione zostały stojaki na rowery i hulajnogi - 2 szt. Na terenie przyległym ustawiono 2 ławki, 2 kosze na śmieci, 2 stoliki z siedziskami oraz tablicę z regulaminem. Ponadto, wykonana została rekultywacja zieleni z wykonaniem nowego trawnika. Koszt realizacji wyniósł 125 866,20 zł.
- „Plenerowa siłownia okocimska”. W ramach zadania powstała siłownia plenerowa wyposażona w urządzenia typu stepper - 1 szt., kółka tai chi - 1 szt., orbitrek - 1 szt., wyciąg górny - 1 szt., twister - 1 szt., wioślarz - 1 szt. Ponadto, ustawiono jedną ławkę parkową oraz tablicę z regulaminem. Wartość prac wyniosła 68 265,00 zł.
- „Eko ławka”. W ramach zadania, ustawiono na terenie Skwerku Zielone Odolany 6 ławek wyposażonych w ładowarki do urządzeń przenośnych, zasilane panelem fotowoltaicznym. Ponad ławkami ustawiono drewniane pergole, obsadzone 120 sadzonkami bluszczu trójklapowego. Wartość prac wyniosła 59 370,00 zł.
- „Psi park zabaw”. W ramach zadania, na Skwerku Zielone dolany powstał wygrodzony wybieg dla psów o powierzchni 200m², wyposażony w urządzenia typu równoważnia, tunel, płotek do skoków, słupki do slalomu, obręcz do skoków, kładkę, platformę potrójną. Ponadto, wybieg został wyposażony w toaletę dla psów, wieszak na smycze, kosz na odpady zwierzęce, ławkę z oparciem oraz regulamin korzystania. Całość ogrodzona została ogrodzeniem panelowym RAL 6005 – 60 mb. Koszt realizacji wyniósł 65 597,57 zł.
- „Czysto i zdrowo przy Syreny”. W ramach zadania, postawiono urządzenia do ćwiczeń kalisteniki typu Street workout. Wartość prac wyniosła 33 825,00 zł.
- „Zielono i czysto na Kluczyńskich”. W ramach zadania, na placu przy ul. Rodziny Kluczyńskich wykonano przedept z płyt przerostowych. Posadzone zostały dwa drzewa oraz byliny i kwiaty. Wykonana została rekultywacja trawnika. Wartość prac wyniosła 9 845,08 zł.

W roku 2019 zrealizowana została inicjatywa lokalna pt. „Konsultacje, projekt i wykonanie muralu w przejściu ogólnodostępnym w budynku Solidarności 82A”. Mural przedstawia sylwetki kilku warszawskich kobiet; artystek, uczestniczek powstania

warszawskiego. Koszt realizacji inicjatywy ze strony m.st. Warszawy, polegający na najmie i montażu rusztowania oraz zakupie materiałów malarskich, wyniósł 10 706,00 zł.

4.15.3. Inne zadania powierzone

W 2019 r. Zakład nie realizował innych powierzonych zadań

V. BUDŻET JEDNOSTKI/SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Dane dotyczące budżetu jednostki przedstawiono w tabeli nr 23.

Tabela nr 23. Budżet jednostki	
Pozycje dochodów i wydatków	Stan na 31 grudnia roku sprawozdawczego
1. Dochody ogółem (zg. z RB-27)	108 194 573,03
a. dochody z czynszu i odszkodowań za lokale mieszkalne (bez mediów)	33 855 914,70
b. dochody z mediów za lokale mieszkalne	29 958 234,98
c. dochody z lokali użytkowych (bez mediów)	28 825 218,42
d. dochody z mediów za lokale użytkowe	4 027 878,84
e. pozostałe dochody	11 527 326,09
2. Wydatki ogółem (zg. z RB-28)	139 054 821,40
a. wydatki na usługi (media dostarczane do lokali)	40 059 166,33
b. koszty bieżącej eksploatacji	46 892 967,47
– w tym wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych (§ 4010)	25 39 180,27
c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	28 75 826,53
d. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	23 225 738,02
w tym:	
– wydatki na remonty pustostanów	6 550 948,98
– wydatki na remonty i techniczne utrzymanie siedzib	721 582,98
e. pozostałe wydatki (inne działy niż dział 700)	701 123,05

W ramach wydatków ujętych w punkcie 2 litera e) tabeli 23, wykonano następujące zadania:

- Likwidacja dzikich wysypisk, w tym: uporządkowanie terenu należącego do m.st Warszawy,

- Mała architektura oraz infrastruktura rekreacyjna – budżet obywatelski (patrz wyjaśnienia w punkcie 4.15.2),
- Przedsięwzięcia artystyczne i kulturalne, w tym: wykonanie czterech rzeźb plenerowych, muralu „Wolskie odkrycie – prehistoryczne życie” na elewacji budynku przy ul. Skierniewickiej 11 oraz muralu na elewacji budynku przy al. Solidarności 82a (patrz wyjaśnienia w punkcie 4.15.2).

VI. PODSUMOWANIE

Działania Zakładu w 2019 roku koncentrowały się na zapewnieniu sprawnej obsługi mieszkańców oraz powierzonego zasobu lokalowego. Realizacja tego celu następowała poprzez sukcesywne wprowadzanie usprawnień w obsłudze interesantów, w szczególności najemców i osób ubiegających się o najem komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz optymalizację procesów zarządczych. W tym miejscu należy wskazać, że w 2019 r., w celu usprawnienia obsługi mieszkańców, w siedzibie Zakładu został uruchomiony urządomat umożliwiający składanie wszelkiego rodzaju dokumentów po godzinach pracy Zakładu i bez konieczności angażowania do tego pracowników, a ponadto okazało się niezwykle istotne w sytuacji konieczności zapewnienia bezpiecznej obsługi interesantów w czasie epidemii koronawirusa COVID-19.

W roku 2019 r., we współpracy z Wydziałem Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy Wola m. st. Warszawy, Zakład wprowadził wzory umów najmu uwzględniające zmiany przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto, w wyniku analizy dotychczasowych doświadczeń, wprowadzone zostały jednolite i spójne procedury przejmowania i przekazywania nieruchomości.

W 2019 roku wykonano remont 297 lokali mieszkalnych, a także wymieniono stolarkę okienną, drzwiową oraz podłogi w 211 lokalach mieszkalnych. Ponadto, w dwóch budynkach mieszkalnych wykonano remont infrastruktury technicznej łącznie z wymianą urządzenia dźwigowego. Należy również podkreślić, że po przeprowadzonej w 2018 roku akcji wykwaterowania mieszkańców budynku przy ul. Piaskowej 9, Zakład w 2019 roku realizował I fazę inwestycji polegającej na modernizacji i wzmocnieniu elementów konstrukcyjnych tego budynku.

W roku sprawozdawczym Zakład uruchomił nowoczesny system telekomunikacyjny w technologii VoIP (Voice over IP), który ma na celu redukcję kosztów połączeń

telefonicznych oraz stworzenie platformy usprawniającej pracę jednostki. Wraz z uruchomieniem nowego systemu, wdrożone zostało rozwiązanie IVR (Interactive Voice Response), umożliwiające połączenie z konkretnym pracownikiem czy też komórką wewnętrzną Zakładu, w tym z osobami prowadzącymi obsługę interesantów w Terenowych Zespołach Obsługi Mieszkańców.

W roku 2019 Zakład zawarł umowę na dostawę świetlówek LED dla budynku przy ul. Bema 70 oraz Terenowych Zespołów Obsługi Mieszkańców. W ramach umowy zakupiono 2712 energooszczędnych świetlówek LED, które zastąpią dotychczasowe, energochłonne źródła światła. Ponadto, w 2019 roku została zawarta umowa na dostawę i montaż instalacji ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków Terenowych Zespołów Obsługi Mieszkańców Nowolipki i Młynów. Wytworzony dzięki energii słonecznej prąd wykorzystywany będzie na potrzeby zasilania siedzib ww. TZOM, co zmniejszy zapotrzebowanie Zakładu na energię elektryczną z sieci.

Powyższe działania wpisują się w "Plan działań na rzecz zrównoważonego zużycia energii dla Warszawy w perspektywie do 2020 roku" (tzw. Action Plan), który stał się wytyczną dla m.st. Warszawy w zakresie szeroko rozumianych działań prośrodowiskowych oraz dotyczących efektywności energetycznej.

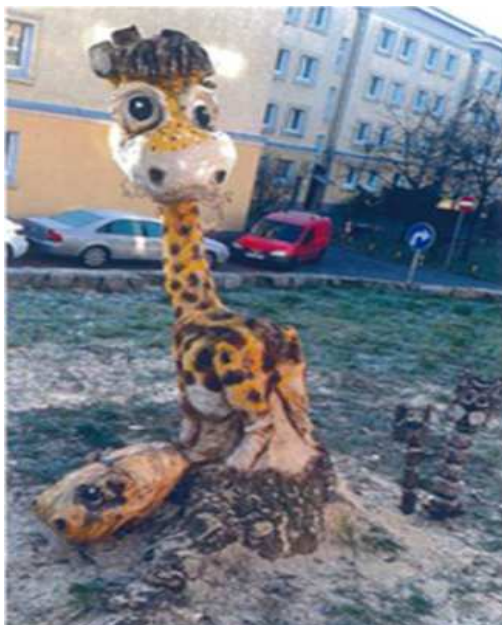
Z uwagi na pozytywne wyniki zrealizowanego w 2018 r. pilotażowego zakupu 10 rowerów służbowych (w tym dwóch elektrycznych) dla pracowników Zakładu, w roku sprawozdawczym Zakład zakupił następne dwa rowery elektryczne. Wyposażenie pracowników w rowery umożliwi sprawne, a przede wszystkim szybsze i tańsze przemieszczanie się pracowników między poszczególnymi lokalizacjami w dzielnicy.

Ponadto, w roku sprawozdawczym zainstalowano pięć czujników pomiarowych mierzących poziom zanieczyszczeń w powietrzu (poziom stężenia pyłów zawieszonych PM1, PM2.5, PM10), temperaturę powietrza, ciśnienie atmosferyczne oraz wilgotność powietrza. System wykorzystywany przez ZGN Wola umożliwia bieżące monitorowanie ww. parametrów w następujących lokalizacjach: ul. Bema 70, Ciołka 33, Wawelberga 15, Ogrodowa 28/30 i Nowolipki 16. Aktualne odczyty można sprawdzać na bieżąco na stronie internetowej Zakładu oraz w telefonie komórkowym (po zainstalowaniu aplikacji Airly).

W 2019 roku Zakład podejmował również inicjatywy, które aktywizowały mieszkańców dzielnicy, wśród których należy wymienić:

- **Rzeźby z pni drzew przy placach zabaw**

Pozostałe po wycinkach drzew pnie zostały wykorzystane do stworzenia rzeźb plenerowych przedstawiających wybrane przez dzieci zwierzęta i postacie z bajek. Powstałe w ten sposób dzieła sztuki urozmaicają krajobraz dzielnicy, stanowią dużą atrakcję dla dzieci jak również służą im do zabawy. Rzeźby zlokalizowane są w pobliżu placów zabaw przy ul. Krochmalnej 3, Dzielnej 17a, Grenady 15/17 oraz Obozowej 93.



- **Poprawa estetyki przestrzeni**

W 2019 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, Zakład podejmował działania skupione na poprawie estetyki, bezpieczeństwa oraz komfortu użytkowania przez mieszkańców terenów wewnątrzsiedlowych. W wyniku tych działań przestrzeń publiczna została wzbogacona m.in. o 7 ławek bujanych, które są dostępne dla użytkowników na Skwerku Zielone Odolany u zbiegu ulic Jana Kazimierza i Sowińskiego, placu zabaw przy ul. Krochmalnej 3, placu zabaw na Skwerze Lilpopów, Skwerze Wandy Lurie oraz Skwerze „Sierpnia 1944” u zbiegu ulic Wolskiej i Płockiej.

- **Zbiorniki na deszczówkę**

Realizując założenia „#WarszawaDlaKlimatu”- strategicznego programu redukcji emisji dwutlenku węgla na terenie m.st. Warszawy oraz walki ze skutkami zmian klimatycznych, w tym przede wszystkim skutkami gwałtownych ulew, a także suszy, w Zakładzie zainicjowano czynności zmierzające do montażu w budynkach zbiorników na deszczówkę.

- **Iluminacje na skwerach**

Świąteczne iluminacje, złożone z kilkunastu tysięcy lampek, rozświetliły skwery: Wandy Lurie, "Sierpnia 1944" oraz Rodziny Lilpopów. Instalacje te ożywiły atmosferę dzielnicy i spotkały się z masowym pozytywnym odbiorem mieszkańców.

- **Mural na Skierniewickiej**

W związku z wydobyciem w trakcie prac nad budową metra szczątków szkieletu słonia leśnego sprzed ok. 100 tys. lat, Zakład pod patronatem Burmistrza Dzielnicy Wola i we współpracy z wykonawcą II linii metra - firmą Gülermak S.A. Oddział w Polsce, zorganizował konkurs na wykonanie muralu o tematyce „Wolskie odkrycie – prehistoryczne życie” oraz przeprowadził realizację przedsięwzięcia, w efekcie, czego mural przedstawiający artystyczną wizję tego prehistorycznego ssaka ozdobił ścianę budynku przy ul. Skierniewickiej 11.

- **Przystanek Wolność na Skwerze Sierpnia 1944**

We współpracy z firmą AMS została zaadaptowana do celów rekreacyjnych wiata przystankowa, służąca obecnie jako miejsce sąsiedzkich spotkań. Powstała w ten sposób przyjazna eko-strefa, w której poza zielenią znajduje się także przestrzeń wypoczynkowa, zarówno dla dorosłych jak i dla dzieci, wyposażona w ławki, stolik do gry w szachy oraz przestrzenną grę logiczną "kółko i krzyżyk".

Dla podniesienia bezpieczeństwa i komfortu korzystania z wiaty, Zakład zamontował oświetlenie ledowe oraz zapewnił całodobowy monitoring.

- **Uruchomienie serwisu "Wiem o wycince"**

Na stronie internetowej Zakładu został uruchomiony serwis internetowy lokalizujący na mapie dzielnicy drzewa, które zostały wytypowane do wycinki wraz z decyzją Urzędu Marszałkowskiego lub Konserwatora Zabytków. Wraz z ww. mapą opublikowana została procedura zgłoszenia wniosku o wycinkę oraz dodatkowe informacje związane z tą tematyką. Dzięki ww. serwisowi osoby zainteresowane zielenią mogą uzyskać informacje o planowanych wycinkach oraz ich uzasadnienie.

Należy podkreślić, że podejmowane w 2019 roku działania w obszarze podnoszenia jakości obsługi mieszkańców i najemców oraz interaktywnej współpracy z mieszkańcami na rzecz poprawy jakości życia w dzielnicy są przedmiotem trwałej troski Zakładu i będą kontynuowane w latach następnych.