

(PROJEKT)
DRUK NR 200
z dnia 07.04.2016 r.

UCHWAŁA NR
RADY DZIELNICY MOKOTÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia

**w sprawie zaopiniowania sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania
Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za 2015 r.**

Na podstawie § 6 ust. 1 pkt 5 lit. h) Statutu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, stanowiącego Załącznik nr 4 do uchwały Nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 420) w związku z § 12 ust. 2 statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLIII/1023/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych Warszawa – Mokotów” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą "Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy" (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 309, poz. 9589 z późniejszymi zmianami), Rada Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, **uchwała** co następuje:

§ 1. Pozytywnie opiniuje się sprawozdanie z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za 2015 r., które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały i przedstawienie sprawozdania z działalności Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy za 2015 r. Prezydentowi m.st. Warszawy powierza się Zarządowi Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy

Miłosz Górecki

UZASADNIENIE

Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów zgodnie z § 12 Statutu ZGN sporządził sprawozdanie z działalności zakładu za 2015 r.

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

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

Podjęcie uchwały nie wywołuje skutków finansowych dla budżetu miasta stołecznego Warszawy.

*Załącznik
do Uchwały nr
Rady Dzielnicy Mokotów
m.st. Warszawy
z dnia..... 2016 r.*

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZAKŁADU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

W DZIELNICY MOKOTÓW

ZA 2015 rok

SPIS TREŚCI

I.	Informacje ogólne	3
II.	Zasoby.....	6
III.	Zatrudnienie.....	8
IV.	Realizacja zadań w 2015 r.	9
	A. Eksploatacja.....	10
	B. Lokale użytkowe.....	15
	C. Konserwacje, remonty.....	18
	D. Windykacja należności.....	20
V.	Sprawozdanie finansowe.....	29
VI.	Podsumowanie	35

I. OGÓLNE INFORMACJE O ZAKŁADZIE

1. „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy” jest jednostką budżetową m. st. Warszawy.

Zakład prowadzi działalność statutową na obszarze Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Siedziba Zakładu mieści się w Warszawie przy ul. Irysowej 19.

2. Zadaniem Zakładu jest :

- gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów m. st. Warszawy, a w odniesieniu do spraw należących do zakresu działania Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy - ustaleniami organów Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy:

- a) lokalowym zasobem m. st. Warszawy,
- b) powierzonym zasobem nieruchomości m. st. Warszawy,

- podejmowanie działań na rzecz określania sposobu zarządu nieruchomością wspólną, współuczestniczenie w wyborze zarządu lub ustanowieniu zarządcy przymusowego,

- wykonywanie innych zadań powierzonych przez organy m. st. Warszawy a w odniesieniu do spraw należących do zakresu działania Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy - zgodnie z ustaleniami organów Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.

Zadania określone jw. w szczególności obejmują:

- zarządzanie lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób oraz powierzonym zasobem nieruchomości m. st. Warszawy, w tym:

- a) eksploatowanie lokali,
- b) organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji,
- c) utrzymywanie czystości i porządku na terenie posesji i osiedli,
- d) zawieranie, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów najmu, dzierżawy lub użyczenia,
- e) pobieranie czynszów i opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokali oraz innych opłat, w tym odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych składników powierzonego mienia m.st. Warszawy oraz prowadzenie windykacji w tym zakresie,
- f) ewidencjonowanie nieruchomości (w tym lokali),

- obsługę użytkowników mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy oraz użytkowników innych lokali i obiektów obejmującą zapewnienie energii elektrycznej, ciepłej i wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości,

- sporządzanie planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdej nieruchomości, a w tym planów:

- a) zarządzania nieruchomością
- b) remontów i modernizacji,

- dokonywanie czynności przygotowawczych zmierzających do wyłonienia najemców lub innych użytkowników nieruchomości oraz przygotowywanie umów z tymi najemcami, dzierżawcami i innymi użytkownikami,

- ewidencjonowanie i pobieranie przychodów i pożytków z nieruchomości,

- naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji i egzekucji tych należności,

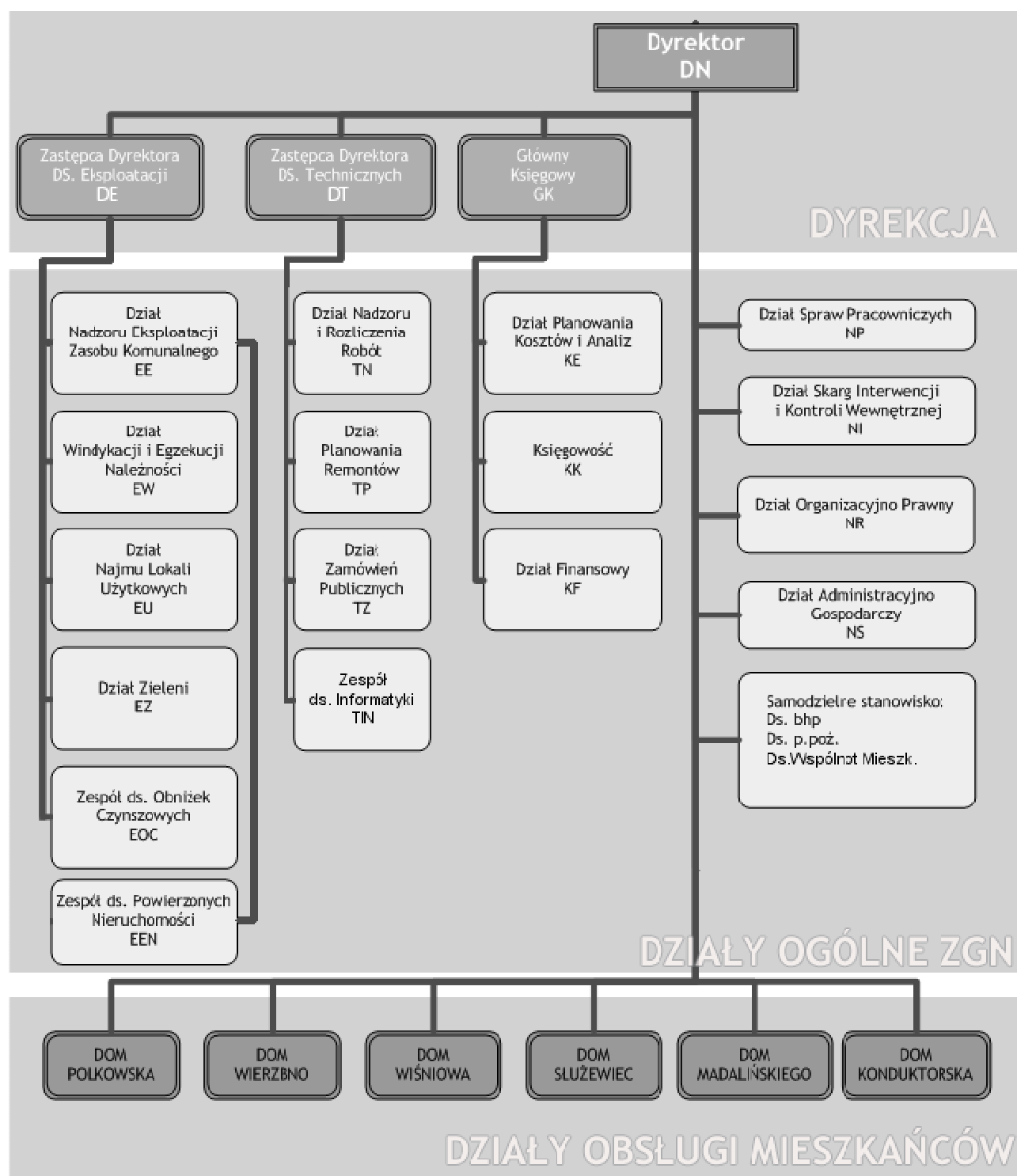
- rozliczanie przychodów i pożytków z nieruchomości oraz wydatków na utrzymanie nieruchomości,

- występowanie do właściwych organów i sądów we wszystkich sprawach objętych działaniem Zakładu.

- wykonywanie zadań nadzoru właścicielskiego m. st. Warszawy w budynkach przekazanych w zarząd i administrację Wspólnot Mieszkaniowych, w których miasto posiada udziały.

3. Zakładem kieruje Dyrektor przy pomocy zastępców (Z-ca Dyrektora ds. eksploatacji, Z-ca Dyrektora ds. technicznych) i Głównego Księgowego.
Dyrektor Zakładu realizuje działania określone w statucie w imieniu m.st. Warszawy, w granicach pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy.
Do zakresu działania Dyrektora Zakładu należy w szczególności:
 - 1) kierowanie działalnością Zakładu i zapewnienie jego prawidłowego funkcjonowania,
 - 2) składanie w imieniu m.st. Warszawy oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych do wysokości kwot określonych w planach finansowych Zakładu,
 - 3) współpraca z Zarządem Dzielnicy we wszystkich sprawach objętych zakresem działania Zakładu.
4. Zakład jest pracodawcą w rozumieniu prawa pracy.
Czynności w sprawach prawa pracy wobec pracowników Zakładu dokonuje Dyrektor.
Strukturę organizacyjną i zasady funkcjonowania Zakładu określa regulamin organizacyjny.
5. Zakład prowadzi gospodarkę finansową według zasad określonych dla jednostek budżetowych.
Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący dochody i wydatki. Projekt rocznego planu finansowego opiniuje Rada Dzielnicy i Zarząd Dzielnicy.
6. Siedziby poszczególnych administracji i działów mieszczą się:
 - ul. Smoluchowskiego 2 DOM „Służewiec”, Dział Zieleni, Zespół Obniżek Czyszowych, Dział Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego, Zespół ds. Powierzonych Nieruchomości
 - ul. Wiśniowa 35 DOM „Madalińskiego”
 - ul. Polkowska 7 DOM „Polkowska”,
 - ul. Konduktorska 12 DOM „Konduktorska”,
 - ul. Fałęcka 10 DOM „Wiśniowa”
 - ul. Kolberga 6 DOM „Wierzbno”
 - ul. Tuchlińska 1A Dział Planowania Remontów, Dział Nadzoru i Rozliczania Robót, Samodzielne Stanowiska bhp i ppoż,
 - ul. Irysowa 19 Główna siedziba (Dyrekcja) i pozostałe Działy Zakładu wymienione w schemacie organizacyjnym

7. Strukturę organizacyjną Zakładu przedstawia poniższy schemat:



II. ZASOBY

A. Nieruchomości zabudowane

1. Wielkość administrowanych ogółem zasobów stanowiących własność m.st. Warszawy na koniec 2015 roku przedstawiała się następująco:

Liczba budynków miasta

mieszkalnych - 96

użytkowych - 121

garażowych - 235

Liczba lokali miasta	w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Liczba ogółem:	
mieszkalnych 11.745	10.766
użytkowych 1058	740
garaży 1414	232
Powierzchnia lokali w m ² :	
mieszkalnych 476.839,88	435.717,36
użytkowych 149.526,47	61.602,35
garaży 32.120,06	3.450,54

W łącznej liczbie lokali mieszkalnych w dniu 31.12.2015r. znajdowały się 683 lokale socjalne o pow. 19.917,03 m² , 35 lokali położonych na terenie placówek oświatowych oraz 216 pomieszczeń tymczasowych .

2. Porównanie wielkości zasobów na 31.12.2015 r. do ich wielkości w dniu 31.12.2014 r.

Budynki mieszkalne:

Łącznie przybyły 3 budynki, co wynika z następujących działań:

- przejęto 7 budynków (Bluszczańska 26, Buska 9, Kątna 7 – 3 budynki, Wita Stwosza 6, Zawrat 11)

- 2 budynki (Kazimierzowska 70 front i oficyna) zwrócone zostały dawnym właścicielom,
- 1 budynek (Narbutta 58) został sprzedany,
- 1 budynek (Ciechocińska 13 – wydana decyzja zwrotowa) został wyłączony z ewidencji budynków miasta.

Budynki użytkowe:

Łącznie przybyło 5 budynków:

- przejęto 7 budynków użytkowych (w rejonach: Puławska – SUPERSAM - dzierżawa, Puławska/Okolska, Śródziemnomorska, Woronicza/Maklakiewiczza – 4 budynki) powierzonych nam Zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy.
- 1 budynek użytkowy (Kujawska 1) został sprzedany,
- 1 budynek użytkowy (Żywnego 25) został przekazany innemu podmiotowi.

Garaze wolnostojące:

Łącznie ubyło 5 budynków:

- 3 garaże wolnostojące (Puławska 107D, Opoczyńska 11, Łowicka 52) zwrócone zostały dawnym właścicielom,
- 2 garaże wolnostojące (Opoczyńska 8, Dworkowa 7) zostały rozebrane.

3. Poza zasobem stanowiącym własność m. st. Warszawy na dzień 31.12.2015 r. w administracji ZGN pozostawało również:
- 37 budynków objętych decyzjami Prezydenta m. st. Warszawy o zwrocie na rzecz właścicieli lub ich spadkobierców (w tym 2 budynki, w których znajdują się lokale wyodrębnione: Padewska 15, Grottgera 23),
 - 1 budynek wspólnotowy – Chęłmska 36,
 - 1 budynek posadowiony na gruncie miasta, w którym wyodrębnione lokale stanowią własność osób fizycznych. (Krasickiego 5).

B. Nieruchomości gruntowe

ZGN w Dzielnicy Mokotów poza obsługą terenów przyległych do administrowanych budynków stanowiących własność miasta stołecznego Warszawy i budynków wspólnot mieszkaniowych administruje również powierzonym zasobem nieruchomości gruntowych. Ogółem obsługuje 1.625.908 m² terenów zewnętrznych.

III. ZATRUDNIENIE

	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
Pracowników ogółem:	335	336
w tym:		
pracowników umysłowych	308	315
pracowników fizycznych	27	21
ZGN zatrudniał łącznie:		
administratorów	38	38
inspektorów nadzoru	53	55
pełnomocników	17	17
pozostałych prac. umysł.	200	205
dozorców	26	20
osób z wykształceniem wyższym	180	183
osób posiadających licencję lub uprawnienia Zarządcy Nieruchomości	80	100

W 2015 r. wzrost zatrudnienia w grupie pracowników umysłowych dotyczył powiększenia Działu Windykacji i Egzekucji Należności o 3 pracowników i Działu Najmu Lokali Użytkowych o 3 pracowników. Wzrost zatrudnienia w ww. działach związany był ze zwiększeniem odzyskiwania należności w imieniu i na rzecz m. st. Warszawy z tytułu korzystania z zasobu komunalnego i lokali użytkowych na terenie dzielnicy Mokotów. Ponadto, w Dziale Administracyjno - Gosp. zostało utworzone 1 stanowisko ds. obsługi Składnicy Akt ZGN.

Pracownicy ZGN w roku 2015 podwyższali oraz uzupełniali posiadane wykształcenie. Wzrosła liczba osób z wykształceniem wyższym, a także wskutek działań Działu ds. Pracowniczych poprzez zorganizowanie szkoleń i kursów z zakresu Zarządzania

Nieruchomościami wzrosła znacząco liczba osób posiadających uprawnienia Zarządcy Nieruchomości.

IV. REALIZACJA ZADAŃ W 2015 r.

Do podstawowych zadań ZGN Mokotów należy gospodarowanie zasobami lokalowymi i powierzonymi zasobami nieruchomościowymi m.st. Warszawy.

Osiągnięty w poprzednich latach kształt organizacyjno - strukturalny ZGN według naszych ocen jest najbardziej korzystny dla sprawnej obsługi mieszkańców i realizacji zadań statutowych.

DOM-y (Działy Obsługi Mieszkańców) - jednostki organizacyjne ZGN w Dzielnicy Mokotów administrują:

- budynkami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi 100% własność miasta stołecznego Warszawy,
- budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym lub stanowiącymi własność innych podmiotów,
- budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których zarząd nadal sprawuje m.st. Warszawa, bądź budynkami wspólnot, które posiadając zarządy osób fizycznych nie są w stanie zlecić zarządzania podmiotom innym niż ZGN ,
- lokalami stanowiącymi własność miasta w budynkach zarządzanych i administrowanych przez wspólnoty,
- terenami będącymi we władaniu ZGN.

Codzienną obsługę mieszkańców i użytkowników lokali w sprawach eksploatacyjnych oraz remontowych administrowanych zasobów prowadzą jednostki organizacyjne - DOM-y. W szczególności działania te polegały na:

- 1) uczestniczeniu w komisjach przejęcia - przekazania obiektów, budynków, terenów,
- 2) przygotowywaniu do zawarcia i wypowiedzenia umów najmu lokali z zachowaniem przepisów prawa,
- 3) naliczaniu, rozliczaniu i księgowaniu oraz windykowaniu należności z tytułu najmu, świadczeń z tym związanych, kaucji mieszkaniowych w wysokościach określonych stosownymi przepisami,
- 4) prowadzeniu ewidencji i dokumentacji zasobów lokalowych zbiorczo i w układzie poszczególnych lokali, ewidencji gruntów zarządzanych nieruchomości,
- 5) dokonywaniu rozliczeń najemców zwalnających lokale, przygotowywaniu lokali do ponownego zasiedlenia, prowadzeniu ewidencji lokali wolnych, zabezpieczaniu wolnych lokali przed samowolnym zajęciem,
- 6) zapewnieniu czystości i porządku w budynkach i na terenach do nich przyległych,
- 7) współpracy z mieszkańcami i reprezentacjami lokalnymi,
- 8) zlecaniu, nadzorowaniu i rozliczaniu prac konserwacyjnych i remontów bieżących w zakresie i trybie ustalonym przez Dyrektora ZGN,
- 9) lokalizowaniu i usuwaniu awarii urządzeń i instalacji technicznych obciążających ZGN lub alarmowaniu odpowiednich służb,
- 10) organizowaniu remontów lokali mieszkalnych (pustostanów) zgodnie z zakresem określonym protokołem zdawczo-odbiorczym, rozliczaniu kosztów tych remontów,
- 11) bieżącym nadzorze nad utrzymaniem należytego stanu technicznego administrowanych zasobów, ich prawidłowego wykorzystania przez najemców,
- 12) prowadzeniu wszelkich innych spraw związanych z administrowaniem nieruchomościami.
- 13) przygotowaniu dokumentów koniecznych przy wykupie lokali,

14) ocenie dokumentów Wspólnot Mieszkaniowych na potrzeby pełnomocników.

Merytoryczny nadzór nad czynnościami DOM-ów oraz pozostałe czynności związane z administrowaniem zasobami wykonują odpowiednie działy ZGN.

W roku 2015 realizując postanowienia Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr LII/1600/2009 z dnia 16 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad ustalania i poboru oraz terminów płatności i wysokości stawek opłaty targowej Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Mokotów pobierał opłaty targowe na terenie dzielnicy Mokotów.

W roku 2015 uzyskane dochody z tytułu poboru opłat targowych wyniosły 455.249,00 PLN.

Ponadto informujemy, że Inspektorzy ds. opłaty targowej w roku 2015 wystawili 3.237 szt. protokołów z odmowy uiszczenia opłaty targowej.

Pełnomocnicy miasta stołecznego Warszawy uczestniczyli w 895 zebraniach rocznych wspólnot mieszkaniowych oraz w 133 innych zebraniach w trakcie roku organizowanych przez zarządy wspólnot.

A. EKSPLOATACJA

1. Rok 2015 był kolejnym rokiem realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2013-2017, w tym w szczególności Załącznika nr 2 do Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLVIII/1303/2012 z dnia 13 grudnia 2012 r. dotyczącego zasad polityki czynszowej. Na Mokotowie nadal obowiązują wprowadzone w 2013 roku 3 strefy czynszowe. Strefa centralna obejmuje większość komunalnego zasobu mieszkaniowego. W 2015 roku nadal obowiązywało Zarządzenie Nr 5615/2014/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2014 r., zgodnie z którym stawka bazowa czynszu wynosiła 7,39 zł/m². Nie było więc konieczności zmian stawek czynszowych. Wysokość czynszu w pojedynczych lokalach mogła ulec zmianie jedynie w wyniku zastosowania zmienionych obniżek z tytułu wyposażenia lokalu np. w przypadku doposażenia w instalację centralnego ogrzewania lub centralnie ciepłej wody. Na bieżąco zaś zmieniane były opłaty niezależne od właściciela, ustalane zaliczkowo i aktualizowane po każdym okresowym ich rozliczeniu w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów (tzw rozliczenie mediów).
2. Na podstawie wydanych przez WZL skierowań do zawarcia umów najmu, potwierdzeń uprawnień do zajmowania lokali, wzajemnych zamian lokali lub wyroków sądu w 2015 r. zawarte zostały:

- 439 umów najmu lokali mieszkalnych, w tym socjalnych 175,
- 244 aneksy do umów,
- 93 umowy najmu pomieszczeń tymczasowych.

Umowy do podpisu Wynajmującego przygotowywane są przez administratorów poszczególnych Działów Obsługi Mieszkańców. Nadzór nad ich właściwym sporządzeniem i sprawdzenie ich poprawności należy do zadań pracowników Działu Nadzoru Eksploatacji Zasobu Komunalnego.

3. Działając na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego w 2015 roku, na skutek różnych przyczyn, wypowiedzianych zostało ogółem 183 umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym:

- 5 - zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt. 2 za posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu,
- 10 - zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt. 1 za niezamieszkiwanie w lokalu,

- 1 - zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 3 za podnajem lokalu bez zgody właściciela,
 - 1 - zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 1 za zakłócanie porządku,
 - 166 - zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt.2 za zadłużenia w opłatach za lokal.
4. W związku z wystąpieniami przyszłych najemców przygotowanych zostało 50 wniosków o częściowe zwolnienie z wpłaty kaucji mieszkaniowych oraz 56 wniosków o rozłożenie kaucji na raty. Zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurą postępowania, przekazane zostały Zarządowi Dzielnicy Mokotów i uzyskały pozytywną decyzję.

Zgodnie z § 29 Uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy zawarcie umowy najmu lokalu uzależnia się od wpłacenia kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, która naliczana jest w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu dla lokalu.

5. Liczba pomieszczeń tymczasowych wzrosła w stosunku do roku 2014 o blisko 40% i na koniec roku 2015 wynosiła 216. Nadal usytuowanie pomieszczeń tymczasowych w zasobie lokalowym stwarza wiele problemów, niedogodności nie tylko dla mieszkańców budynków, w których się znajdują, ale także dla ich administratorów. Znakomita większość użytkowników pomieszczeń nie wnosi za nie opłat, dopuszczając się zniszczeń, dewastacji. Powyższe generuje koszty, straty i problemy codziennego administrowania. Często użytkownicy nie opuszczają pomieszczeń po okresie, na który pomieszczenie zostało im przydzielone.
6. W 2015 r. przejęto – odebrano 452 puste lokale mieszkalne – pustostany zwolnione przez dotychczasowych najemców, po zmarłych lub osobach wykwaterowanych.

Na koniec 2015 r. liczba pustostanów mieszkalnych wynosiła ogółem 952 szt., jednakże w tej liczbie 186 pustych lokali znajdowało się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym w stosunku, do których zostały wydane decyzje zwrotowe, decyzje SKO, Ministerstwa Infrastruktury itp. 295 mieszkań wyłączonych było z eksploatacji ze względu na ich zły stan techniczny lub zły stan techniczny całych budynków, a także z powodu, iż budynki przeznaczono do zbycia, co wymagało wykwaterowania mieszkańców.

Ogółem w 2015 roku zostało zadysponowanych ponownie 416 lokali mieszkalnych poprzez ich zasiedlenie bądź wydanie skierowań do zawarcia umów najmu.

Wobec faktu, że osoby zdające lokale nie zawsze wywiązują się z obowiązku wymeldowania z lokalu, ZGN w 2015 roku przesłał do Delegatury Biura Administracji i Spraw Obywatelskich m.st. Warszawy 164 zasadne wnioski o wymeldowanie tych osób i członków ich rodzin.

7. W 2015 r. na mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy ustanawiających użytkowanie wieczyste zwrócone zostały dawnym właścicielom bądź ich następcom prawnym nieruchomości:
- 1) Budynek mieszkalny Dolna 5A
 - 2) Budynek mieszkalny Belwederska 10

- 3) Budynek mieszkalny Puławska 33
- 4) Budynek mieszkalny Puławska 107D
- 5) Budynek mieszkalny Odyńca 7 – pozostał udział Skarbu Państwa
- 6) Budynek mieszkalny Kazimierzowska 70 front i oficyna
- 7) Budynek mieszkalny Piaseczyńska 59
- 8) Budynek mieszkalny Skrzetuskiego 10
- 9) Budynek mieszkalny Olesińska 9
- 10) Budynek użytkowy Puławska 33
- 11) Garaże wolnostojące Puławska 107D
- 12) Garaże wolnostojące Opoczyńska 11
- 13) Garaże wolnostojące Łowicka 52.

Proces przekazywania budynków ich dawnym właścicielom bądź spadkobiercom wciąż jest jednym z najtrudniejszych zadań ZGN. Wymaga długotrwałej współpracy z osobami przejmującymi budynek, mozolnych wyjaśnień i uzgodnień. Niejednokrotnie dawni właściciele warunkują przejęcie nieruchomości przeprowadzeniem remontów, opróżnieniem lokali, co powoduje przesunięcie przejęcia w czasie. Osoby przejmujące wysuwają różnorakie roszczenia, pretensje. Osobnym niezwykle trudnym zadaniem, budzącym największe emocje przy dokonywaniu zwrotów nieruchomości jest właściwe rozliczenie nakładów poniesionych przez ZGN w okresie administrowania. W trzech przypadkach w 2015 roku ZGN posiłkował się sporządzeniem wyceny tych nakładów przez rzeczoznawcę. Niezależnie od powyższego sprawy na ogół kończą się na drodze sądowej, również z pozwu dawnych właścicieli o utracone korzyści, bezumowne korzystanie, pogorszenie stanu technicznego zwracanych budynków. W 14 przypadkach nie udaje się przekazać budynków od kilku lat. Kolejne 22 nieruchomości są gotowe bądź przygotowywane do zwrotu w 2016 roku.

8. W 2015 r. nadzorowana była realizacja:

- umów na dostawę energii ciepłej z Veolia Energia Warszawa S.A. do administrowanych budynków;
- umów na dostawę wody i odprowadzenie ścieków z MPWiK do budynków administrowanych przez ZGN;
- umowy na usługi asenizacyjne – wywóz nieczystości ciekłych z pięciu budynków nie podłączonych do kanalizacji miejskiej;
- umowy na likwidację zagrożeń epidemiologicznych, tj., usług w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji;
- umowy na opróżnianie pustostanów;
- umów na sprzątanie budynków administrowanych przez ZGN oraz terenów pozostających we władaniu ZGN z firmami:
 - IMPEL Cleaning Sp. z o.o. – na terenie DOM „Służewiec” i DOM „Wierzbno”;
 - TRANS-KAM2 – na terenach DOM „Wiśniowa”, DOM „Madalińskiego” i DOM „Polkowska”;
 - SKROMAK Sp. z o.o. – na terenie DOM „Kondutorska”.

Z tytułu realizacji umów z firmami sprzątającymi ZGN ponosił średniomiesięczne wydatki:

- za sprzątanie powierzchni wewnątrz budynków: 0,06 zł/m²;
- za sprzątanie terenów wewnętrznych utwardzonych: 0,35 zł/m²;
- za sprzątanie terenów zielonych: 0,06 zł/m².

10. Wywóz odpadów komunalnych w 2015 roku funkcjonował zgodnie z obowiązującym od 1 sierpnia 2013 r. nowym systemem gospodarowania odpadami, który na Mokotowie realizuje firma LEKARO. Nadal największym problemem był wywóz zanieczyszczeń pochodzących z terenów, w tym w szczególności zgrabianych jesienią liści. Z ich systematycznego odbioru firma nie wywiązywała się, w wielu miejscach przez długie okresy zalegały worki z liśćmi. Rozwiązania wymaga problem sprawnego odbioru odpadów tzw. wielkogabarytowych, sprzętów domowych, mebli itp. w przypadkach opróżniania pustych lokali po zmarłych najemcach. Zamawiane wówczas kontenery nie są ustawiane pod budynkami na czas, kiedy firmy sprzątające opróżniają lokale.

ZGN odpowiedzialny jest za sporządzanie deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, naliczanie i pobieranie opłat oraz przekazywanie ich do Urzędu Dzielnicy. Wielkość zasobów i ciągłe zmiany liczby osób zamieszkałych w budynkach miasta, wymuszają w konsekwencji comiesięczne sporządzanie i składanie deklaracji.

11. Rok 2015 był kolejnym rokiem, w którym realizowany był Program „Poznaj swojego najemcę” polegający na wizytowaniu lokali mieszkalnych i przeprowadzaniu rozpoznania co do prawidłowości ich użytkowania. W 2015 roku, poprzez bezpośredni kontakt z użytkownikami lokali mieszkalnych w trakcie odbytych wizyt zweryfikowano łącznie 6994 lokale mieszkalne. W wyniku tych działań stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela - 6 przypadków,
- niezamieszkiwanie najemcy w lokalu - 8 przypadków,
- posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu - 6 przypadków,
- dewastacja lokalu i zakłócanie spokoju - 4 przypadki,
- samowolne przebudowy - 36 przypadków,
- zamieszkiwanie bez zgody wynajmującego - 3 przypadki.

W wyniku prowadzenia programu dokonano 8 wypowiedzeń najmu, wszczęto 5 postępowań sądowych o eksmisję, odzyskano 14 lokali.

Działania prowadzone w ramach Programu pozwalają również poznać problemy mieszkańców, w tym w szczególności osób starszych, chorych czy niezaradnych życiowo. Pozyskane podczas wizyt informacje niejednokrotnie pozwalają udzielić pomocy i zapobiec nawarstwianiu się problemów. Zadaniem wizytujących lokale jest również udzielenie informacji o możliwych formach pomocy finansowej w postaci ubiegania się o obniżkę czynszu, dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny lub pomoc w spłacie zaległości. W trudnych przypadkach osób starszych, samotnych podejmowane są interwencje w OPS.

12. Bieżąca współpraca ze służbami mundurowymi w zakresie dysponowania komunalnymi lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi funkcjonariuszom opierała się w 2015 roku o wypracowane wcześniej i zawarte trzy porozumienia:

- 1) Porozumienie z dnia 4 sierpnia 2009 r. z Komendą Główną Policji w sprawie współpracy w zakresie dysponowania lokalami stanowiącymi własność m.st. Warszawy i pozostającymi w dyspozycji Komendy Głównej Policji, z przeznaczeniem na tymczasowe kwatery dla funkcjonariuszy Policji. W wyniku zawarcia Porozumienia KGP utrzymała pełne prawo do dysponowania 85 lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi własność m.st. Warszawy, które zostały przeznaczone na tymczasowe kwatery dla funkcjonariuszy Komendy Głównej Policji. Natomiast w odniesieniu do pozostałych lokali komunalnych w ilości 857 szt, które pozostawały w dyspozycji, Komendant Główny Policji zrzekł się dyspozycji tymi lokalami. W dniu 7 marca 2013 r. podpisano aneks do powyższego porozumienia, który został zawarty na okres siedmiu lat.
- 2) Porozumienie z dnia 4 sierpnia 2014 r. z Dyrektorem Generalnym Służby Więziennej w sprawie lokali mieszkalnych stanowiących własność m.st. Warszawy i pozostających w dyspozycji Służby Więziennej z przeznaczeniem na kwatery tymczasowe dla funkcjonariuszy Służby Więziennej. Na mocy ww. Porozumienia Dyrektor Generalny Służby Więziennej zrzekł się dyspozycji 178 lokalami w Dzielnicy Mokotów natomiast 22 lokale mieszkalne zostały przeznaczone na kwatery tymczasowe dla funkcjonariuszy Służby Więziennej.
- 3) Porozumienie z dnia 12 listopada 2015r. zawarte z Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w sprawie współpracy w zakresie dysponowania lokalami stanowiącymi własność m. st. Warszawy i pozostającymi w dyspozycji Szefa ABW. Na mocy ww. Porozumienia Szef ABW zrzekł się prawa do dysponowania 325 lokalami stanowiącymi własność m. st. Warszawy, otrzymując w zamian prawo do dysponowania 40 lokalami z przeznaczeniem na tymczasowe zakwaterowanie dla wskazanych funkcjonariuszy.

Wszystkie ww. Porozumienia regulują ponadto sprawę opłat i remontów związanych z korzystaniem z lokali, które pozostały w dyspozycji przedmiotowych dysponentów. Zrzeczenie dyspozycji lokalami przez ich dysponenta pozwala na uregulowanie praw do lokali osób obecnie je zajmujących jak również odzysk lokali na potrzeby osób oczekujących na najem lokali z zasobu komunalnego m.st. Warszawy. Podpisane Porozumienia rozwiązują bądź bardzo upraszczają kwestie regulacji tytułów prawnych do lokali i jednocześnie pozwalają na sprawniejsze administrowanie mieszkaniami.

W ramach pracy Zespołu do spraw obniżek czynszowych:

Ilość przyjętych wniosków o przyznanie obniżki czynszu	1174
Rozpatrzonych pozytywnie	1088
Rozpatrzonych negatywnie	15
Nierozpatrzonych	71
Odstąpienie od wcześniej przyznanej obniżki	14
Wcześniejsze zakończenie obniżki (rezygnacje, zgony, oddanie budynku właścicielowi, wyprowadzenie się najemcy z lokalu)	29
Wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego i energetycznego (przekazywane do WZL-u)	3281

B. LOKALE UŻYTKOWE

W 2015 roku zmniejszyła się liczba lokali użytkowych oraz garaży. Powodem zmniejszenia się liczby lokali użytkowych i garaży jest: zwrot budynków na rzecz byłych właścicieli i ich spadkobierców, sprzedaż lokali użytkowych i garaży, rozbiórki budynków, połączenia lokali itp. W 2015 r. wykupionych zostało **11** lokali użytkowych (Dolna 7 lokal nr 29, Zakrzewska 16 lokal nr 36, Kwiatowa 24a lokal nr 1, Stępińska 7 lokal nr 22, Puławska 38 lokal nr 44, J. Dąbrowskiego 16 lokal nr 30, J. Dąbrowskiego 34 lokal nr 20, A. Naruszewicza 3 lokal nr 13, Puławska 36 lokal nr 27, Odolańska 11 lokal nr 15, al. Niepodległości 132/136 lokal nr 73)

Ponadto przekazano spadkobiercom dawnych właścicieli lokale niewyodrębnione znajdujące się na nieruchomościach budynkowych przy ulicach:

- Kielecka 41
- Olkuska 14
- Łowicka 52 (garaże)
- Puławska 107d
- Puławska 33
- Piaseczyńska 59
- Opoczyńska 11 (garaże)
- Kazimierzowska 70

W 2015 r. zostały również sprzedane w drodze przetargu:

- budynek usytuowany przy ul. Kujawskiej 1
- budynek usytuowany przy ul. L. Narbutta 58
- lokal użytkowy nr 3 przy ul. Jana III Sobieskiego 111
- lokal użytkowy nr 33 przy ul. Starościńskiej 4/6
- lokal użytkowy nr 7 przy al. Niepodległości 161

Jednocześnie do zasobu lokali użytkowych ZGN Mokotów został wpisany lokal użytkowy nr 19 usytuowany przy ul. L. Narbutta 26 oraz lokal użytkowy nr 9 usytuowany przy ul. Narbutta 15a.

Ogółem w 2015 roku przeprowadzono **30** konkursów, w tym **19** konkursów na najem lokali użytkowych oraz **9** konkursów na wynajem garaży, stanowisk postojowych w halach garażowych oraz boksów motocyklowych, **1** konkurs na dzierżawę nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym oraz **1** konkurs na dzierżawę nieruchomości zabudowanej garażem wolnostojącym przy ul. Promenada 9/11. Ponadto w 2015 r. przeprowadzono postępowanie pt. „Lokal na cele społeczno- użyteczne”.

- wystawiono do konkursów ofert oraz konkursów ustnych:

- **75** lokali użytkowych (liczba pomniejszona o liczbę lokali, które kilkakrotnie znajdowały się w konkursach)
- **87** garaży, stanowisk postojowych i boksów motocyklowych (liczba także pomniejszona o liczbę garaży, które kilkakrotnie znajdowały się w konkursach)

- wynajęto łącznie 69 lokali użytkowych i 92 garaże, boksy i stanowiska postojowe, z czego:

- **38** lokali użytkowych w ramach przeprowadzonych konkursów ustnych
- **40** garaży i stanowisk w halach garażowych w ramach przeprowadzonych konkursów ofert

- osiągnięte stawki czynszu w postępowaniach konkursowych:

Rodzaj wynajętego lokalu	Najwyższa stawka netto w zł/m2	Najniższa stawka netto w zł/m2	Średnia stawka netto w zł/m2*
- lokale użytkowe	290,00	5,50	46,39
- garaże i miejsca w halach garażowych	21,50	8,10	12,70

*-suma czynszów uzyskanych podzielona przez sumę powierzchni wynajętej.

Poza procedurą przetargową i konkursową w 2015 roku wynajęto:

- **25 lokali użytkowych** (8 lokali w I kwartale, 3 w II kwartale, 6 w III kwartale, 8 w IV kwartale).
- **52 garaże i boksy motocyklowe**, które nie znalazły nabywców w organizowanych konkursach ofert i były do wynajęcia poza procedurą konkursową
- **6 lokali użytkowych**, które zostały wyłączone z konkursu i które wynajęto na prowadzenie działalności statutowej, tj. Podchorążych 15/19 lokal nr 38B, 2 lokale przy ul. Wiśniowej61, Narbutta 27A lok. 21, O. Kolberga 5 lokal nr 49, Zakrzewska 12 lokal nr 1.

W 2015 roku przygotowano łącznie **562** wnioski najemców lokali użytkowych i garaży skierowane do Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy w celu podjęcia decyzji przez Zarząd w poruszanych sprawach (tj. dopisania do umów najmu członków rodzin, przepisania lokalu na członka rodziny, zmiany lub rozszerzenia prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu, podnajęcia części lokalu, zawarcia kolejnej umowy najmu, rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron, skrócenia okresu wypowiedzenia umowy najmu, itp.).

Ponadto w 2015 r. Dział Najmu Lokali Użytkowych przygotował 6 wykazów nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia (Bonifacego 4, T. Hołówki 3, Bachmacka 3, Pułku „AK” Baszta 5, Grażyny 22, Promenada 5/7) oraz konkurs na dzierżawę nieruchomości usytuowanej przy ul. Promenada 5/7 oraz Jana Bytnara Rudego 23/25.

W 2015 r. w związku z zaległościami z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy

dokonywał systematycznie potrąceń z kaucji na poczet opłat czynszowych i wzywał najemców do uzupełnienia wysokości kaucji zabezpieczającej w ciągu 14 dni.

Dział Najmu Lokali Użytkowych zwiększył (w stosunku do roku 2014) liczbę przeprowadzanych konkursów i przetargów na najem wolnych lokali użytkowych, garaży, stanowisk postojowych w halach garażowych oraz boksów motocyklowych. W 2014 roku zostało przeprowadzonych ogółem 25 konkursów, w 2015 r. przeprowadzono 30 konkursów.

Pracownicy Działu Najmu Lokali Użytkowych w 2015 roku przeprowadzili 661 skutecznych kontroli lokali użytkowych pod względem zgodności wykorzystywania lokali z zapisami zawartymi w umowach najmu oraz sprawdzili czy lokal nie jest podnajmowany na rzecz innych podmiotów.

Dział Najmu Lokali Użytkowych prowadził w 2015 roku oraz nadal prowadzi szeroką akcję związaną z propagowaniem wynajmu wolnych lokali użytkowych, garaży, stanowisk postojowych w halach garażowych oraz boksów garażowych i handlowych przez:

- wywieszanie banerów w witrynach i oknach lokali użytkowych,
- wywieszanie na drzwiach garażowych, hal stanowisk postojowych oraz boksów motocyklowych informacji, że dany garaż, boks motocyklowy czy stanowisko postojowe przeznaczone jest do wynajęcia (wykonywana jest dokumentacja fotograficzna takiej informacji),
- umieszczenie informacji i wykazów na stronach internetowych tutejszego Zakładu, Urzędu Dzielnicy, Urzędu Miasta oraz na prywatnych (bezpłatnych) witrynach internetowych,
- wywieszanie informacji pisemnych na tablicach ogłoszeń o wolnych lokalach użytkowych, garażach, boksach motocyklowych, stanowiskach postojowych i boksach handlowych w siedzibie Urzędu Dzielnicy a także informacji o wolnych garażach, stanowiskach postojowych i boksach motocyklowych w budynkach jednostek terenowych Urzędu Dzielnicy, Zakładu oraz w DOM-ach,
- podawanie informacji do prasy lokalnej o wolnych lokalach użytkowych, garażach, stanowiskach postojowych, boksach motocyklowych przeznaczonych do wynajęcia (około 2 – 3 razy miesięcznie),
- założenie specjalnego numeru telefonicznego, pod którym można uzyskać informacje o wolnych lokalach i garażach do wynajęcia w ramach organizowanych konkursów, przetargów oraz poza procedurą konkursową a także o procedurach najmu,
- podawanie informacji o wolnych lokalach, garażach do wynajęcia przez Pełnomocników m.st. Warszawy podczas zebrań Wspólnot Mieszkaniowych jak również przesłanie do Zarządców Wspólnot Mieszkaniowych wykazów pustych lokali użytkowych, garaży, stanowisk postojowych w halach garażowych, boksów motocyklowych z prośbą o umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach,
- wprowadzenie zakładki na stronie internetowej www.zgnmokatow.waw.pl pt. „Zbiorcza lista lokali użytkowych przeznaczonych do najmu” oraz zamieszczanie zdjęć lokali na wspomnianej stronie internetowej,
- współpracę z innymi Dzielnicami polegającą na zamieszczaniu ogłoszeń promujących najem lokali położonych w Dzielnicy Mokotów w siedzibach pozostałych Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami m.st. Warszawy.

Znacząco zmniejszyła się liczba lokali użytkowych przeznaczonych do najmu poza konkursem w drodze indywidualnych negocjacji stawek czynszu. Na koniec 2015 r. na w/w liście lokali znajdowało się jedynie 28 lokali użytkowych, usytuowanych głównie w piwnicach i suterrenach.

C. KONSERWACJA, REMONTY

W ramach robót budowlanych zaplanowanych na rok 2015 zrealizowano następujące zadania:

L.p.	ZAKRES PRAC	KWOTA WYDATKOWANA NA REALIZACJĘ
1	Remonty elementów lokali stanowiących własność m.st. Warszawy	567 648,41 zł
2	Wymiana zużytych technicznie okien w lokalach zamieszkałych (138 lokali)	347 991,27 zł
3	Remonty 48 pomieszczeń tymczasowych	186 329,03 zł
4	Remonty 280 pustostanów	3 487 375,94 zł
5	Zadania inwestycyjne	135 637,93 zł
6	Remonty częściowe 19 budynków stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy	445 090,72 zł
7	Prace konserwacyjne w budynkach mieszkalnych, użytkowych i siedzibach ZGN-u	252 573,56 zł
8	Rozbiórki (w tym dokumentacje)	120 839,73 zł
9	Przeglądy okresowe obiektów	185 104,62 zł
10	Remonty dróg (częściowe)	1 295 809,58 zł
11	Remonty lokali użytkowych w budynkach stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy	411 255,94 zł.

- Na potrzeby **sprzedaży** lokali mieszkalnych, prowadzonej przez Wydział Obrotu Nieruchomościami (WSN) sprawdzono w części technicznej i przekazano do Działu Nadzoru Eksploatacji **87 Ankiety „w sprawie nabycia lokalu mieszkalnego”** wraz z kompletami dokumentów, zawierającymi między innymi **protokoły pomiaru i rzuty** z oznaczonymi lokalami miasta oraz informacje o remontach wykonanych w ciągu ostatnich 5 lat. Ponadto przekazano bezpośrednio do WSN na pisemne wystąpienia Urzędu Dzielnicy **protokoły pomiaru, rzuty i żądane informacje** dla **67** lokali miasta i **5** budynków.
- Przekazano do Wydziału Obrotu Nieruchomościami **rzuty kondygnacji dla 17 budynków** z oznaczonymi lokalami miasta, wraz z szeregiem informacji dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych oraz strychów i garaży w budynkach wspólnotowych, tj. dokumentację niezbędną do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali i ujawnienia ich w kartotece lokali w związku z prowadzoną procedurą zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

- Sprawdzono komplety dokumentów dla **4901 zadań** w branżach: budowlanej, sanitarnej i elektrycznej pod kątem prawidłowości sporządzenia kosztorysów powykonawczych oraz zgodności dokumentów z zawartymi Umowami.

W roku **2015** ZGN Mokotów – Zespół ds. Zieleni zrealizował zadania planowe o wartości:

2.363.389,87 zł (+ 25.123,42 zł zakupy)

w tym:

1.	W zakresie prac ogrodniczych	2.209.893,67	zł
2.	W zakresie ekspertyz zieleni (stan zdrowotny drzew)	19.998,00	zł
3.	W zakresie przeglądów i konserwacji placów zabaw, urządzeń sportowych i siłowni plenerowych	133.498,20	zł
4.	W zakresie zakupów (donice betonowe, wygradzenia trawników, zakup piaskownicy itp.)	25.123,42	zł
Razem:		2.388.513,29	zł

Prace ogrodnicze – o wartości: 2.209.893,67 zł

W ramach pielęgnacyjnych prac ogrodniczych zrealizowano następujące zadania:

a)	pięciokrotne koszenie trawników z wywozem skoszonej trawy oraz nawożenie trawników	605.124,46	zł
b)	dwukrotne cięcia pielęgnacyjne żywopłotów	33.941,99	zł
c)	zabiegi pielęgnacyjne w drzewostanie i krzewach (pielęgnacja drzew – 5.894 szt. , wycinka drzew i drzew owocowych 102+51 szt. , pielęgnacja krzewów 3.878 szt. , usuwanie karp 139 szt. , usuwanie samosiewów i odrostów korzeniowych, inne prace w drzewostanie).	759.316,06	zł
d)	renowacja trawników 19.266 m²	348.391,00	zł
e)	nasadzenia materiału roślinnego (drzewa - 104 szt. , krzewy – 4.252 szt.)	200.525,00	zł
f)	inne prace pielęgnacyjne – obsadzenia kwiatowe, pielenie skupin, odchwaszczanie, korowanie, odmładzanie krzewów, grodzenie trawników, usuwanie karp.	262.595,16	zł

**W zakresie placów zabaw, urządzeń sportowych i siłowni plenerowych – o wartości:
133.498,20 zł**

W ramach bezpieczeństwa użytkowników zlecono :

a)	przeglądy i kontrole techniczne placów zabaw, urządzeń sportowych i siłowni plenerowych	45.224,00	zł
b)	konserwację urządzeń zabawowych i placów zabaw	70.148,20	zł
c)	montaż urządzeń zabawowych, zapadki furtek – Cieszyńska 5	5.040,24	zł
d)	montaż ogrodzeń – J.Curie 16 A, Górska 10 (plac zabaw)	13.085,76	zł

D. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Zakres działań windykacyjnych prowadzonych przez Dział Windykacji i Egzekucji Należności określony jest w: Zarządzeniu 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; w kodeksie cywilnym; w kodeksie postępowania cywilnego oraz innych aktach prawnych dotyczących windykacji i egzekucji należności.

W roku 2015 kontynuowane było wypowiedzanie najmu najemcom trwale zalegającym z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe. Wypowiedzianych zostało skutecznie 166 umów najmu komunalnych lokali mieszkalnych oraz 23 umowy najmu komunalnych lokali użytkowych i 14 umów na wynajem garażu. Po otrzymaniu wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, 30 najemców zapłaciło pełną kwotę zadłużenia, zachowując tym samym tytuł prawny do lokalu. Natomiast po otrzymaniu wypowiedzenia najmu lokalu użytkowego, 8 przedsiębiorców z lokali użytkowych oraz 5 osób wynajmujących garaż uregulowało pełną kwotę zaległości, również zachowując tytuł prawny do lokalu.

Po skutecznym wypowiedzeniu najmu, gdy dłużnik nie spłaci pełnej kwoty zadłużenia lub nie ustali sposobu jego spłaty, składany jest w sądzie pozew o orzeczenie eksmisji. W 2015 r. złożonych zostało 330 pozewów o orzeczenie eksmisji dłużników z lokali mieszkalnych, 7 pozewów o orzeczenie eksmisji z garaży i 7 pozewów o orzeczenie eksmisji z lokali użytkowych, zajmowanych bez tytułu prawnego.

Do Działu Windykacji i Egzekucji Należności przekazane zostały do realizacji 242 wyroki orzekające eksmisję z lokali mieszkalnych, 4 wyroki orzekające eksmisję z garażu i 4 z lokali użytkowych. Po uzyskaniu wyroku orzekającego eksmisję dłużnik wzywany jest do

dobrowolnego przekazania lokalu na rzecz miasta. Gdy nie nastąpi dobrowolne przekazanie lokalu, realizacja wyroku orzekającego eksmisję powierzana jest komornikowi sądowemu.

W 2015 roku w celu wszczęcia egzekucji przez komornika sądowego przekazane zostało, 156 wyroków orzekających eksmisję z lokali mieszkalnych, 6 wyroków orzekających eksmisję z garaży i 4 wyroki orzekające eksmisję z lokali użytkowych. Dobrowolnie lub przy udziale komornika miasto odzyskało w 2015 r., na podstawie wyroków orzekających eksmisję, 281 lokali mieszkalnych, 3 garaże i 4 lokale użytkowe.

W sądzie, w trakcie postępowania procesowego pozostaje 581 spraw o orzeczenie eksmisji z lokali mieszkalnych oraz 14 procesów o orzeczenie eksmisji z garaży i lokali użytkowych.

Wobec wszystkich dłużników zalegających z opłatami, bez względu na status zajmowanego lokalu, systematycznie składane są w sądzie pozwy o nakazanie zapłaty zaległych opłat.

W 2015 r. na drogę sądową skierowanych zostało 929 pozwów o wydanie nakazu zapłaty zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz 41 pozwów o nakazanie zapłaty zadłużeń za lokale użytkowe i garaże. W tym samym czasie do Działu Windykacji i Egzekucji Należności przekazanych zostało do realizacji 1.143 prawomocnych, opatrzonych w klauzule wykonalności, wyroków nakazujących zapłatę zaległości za lokale mieszkalne oraz 38 wyroków nakazujących zapłatę za lokale użytkowe i garaże.

LOKALE MIESZKALNE

Liczba najemców lokali mieszkalnych zalegających z opłatami

Okres zalegania w miesiącach	2014 r.	2015 r.	wzrost/ spadek	% wzrostu/ spadku
od 0 do 3	2418	2281	- 137	- 6%
od 3 do 10	592	530	-62	- 10,47%
powyżej 10	772	638	-134	- 17,36%

Intensywne działania windykacyjne, mające na celu wypowiedzenie najmu lokali mieszkalnych z powodu zadłużenia w opłatach, spowodowały w 2015 r. spadek, o ponad 17% liczby najemców, których zadłużenie w opłatach przekracza 10 pełnych okresów płatności. Równocześnie, nastąpił spadek (o 10,47%) najemców, zalegających z opłatami w kwocie stanowiącej wartość od 3 do 10 pełnych okresów płatności.

Kwota zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne

Okres zalegania w miesiącach	2014 r.	2015 r.	wzrost/spadek	% wzrostu/spadku
od 0 do 3	1.153.492,07	877.611,65	- 275.880,42	- 23,92%
od 3 do 10	1.867265,40	1.568.629,37	- 298.636,03	- 16%
Powyżej 10	11.093.271,57	7.8341,65,66	- 3.259.105,91	- 29,38%

W ślad za spadkiem liczby najemców zalegających z opłatami za lokale mieszkalne, zmniejszyła się kwota zadłużenia. Oznacza to, że część dłużników spłaciła zadłużenie jednorazowymi wpłatami lub w uregulowany, ratalny system spłaty poprzez porozumienie z Dyrektorem ZGN Mokotów lub Skarbnikiem m.st. Warszawy.

Kwota zadłużenia najemców zalegających z opłatami ponad 10 pełnych okresów płatności spadła w 2015 r. w porównaniu do 2014 r. o niemal 30%. W tej grupie dłużników najemcy zagrożeni natychmiastowym wypowiedzeniem umowy najmu – spłacili całą kwotę zadłużenia lub taką jej część, która umożliwiła Dyrektorowi ZGN wyrażenie zgody na spłatę zaległości w ratach.

Zadowolający jest spadek zarówno liczby najemców o 6%, jak i kwota zadłużenia w przedziale od 0 do 3 miesięcy niewnoszenia opłat w 2015 r., która spadła o prawie 24% w porównaniu do 2014 r. W stosunku do tej grupy dłużników prowadzone jest intensywne postępowanie upominawcze oraz prowadzony jest stały nadzór windykacyjny.

Umowy regulujące spłatę zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne

	Oznaczenie	2014 r.	2015 r.	wzrost/spadek	% wzrostu /spadku
Dyrektor ZGN Mokotów	liczba umów	919	732	-187	- 20,35%
	kwota zadłużenia rozłożona na raty	6.665.821,62	5.057.074,69	- 1.608.746,93	- 24,13%
Skarbnik miasta	liczba umów	165	97	- 68	- 41,21%
	kwota zadłużenia rozłożona na raty	6.541346,36	4.252.489,73	- 2.288.856,63	- 35%

Działania windykacyjne mają na celu: odzyskanie zadłużenia w opłatach za lokale, odzyskanie lokali, informowanie dłużników o zagrożeniach jakie niesie za sobą niespłacanie długu, informowanie dłużników o możliwościach uregulowania zadłużenia poprzez uzyskanie zgody na spłatę długu w ratach, informowanie o możliwości uzyskania pomocy finansowej ze środków budżetowych w postaci dodatków mieszkaniowych i obniżki stawki czynszu, obniżki energetycznej oraz o możliwości (w określonych przypadkach), ubiegania się o umorzenie części zadłużenia.

W 2015 r. kolejnych 732 dłużników uzyskało od Dyrektora ZGN Mokotów zgodę na spłatę zadłużenia w ratach lub jej kontynuację w formie aneksu. Jest to o 20,35% mniej osób niż w roku ubiegłym, między innymi ze względu na Uchwałę Nr VI 107/2015 Rady m.st. Warszawy dotyczącą restrukturyzacji zadłużenia. Skutkowało to zmniejszeniem kwoty, która została rozłożona na raty przez Dyrektora ZGN Mokotów, w oparciu o Uchwałę nr LXXXIX/2643/2010 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 199 poz. 5645 z późn. zm.), w porównaniu do 2014 roku, o ponad 24%.

W 2015 r. Skarbnik m. st. Warszawy podpisał z 97 dłużnikami umowy regulujące sposób spłaty zadłużenia, którego łączna kwota, w każdej indywidualnej sprawie, przekraczała 20.000,00 zł. Było to o 68 umów mniej niż w 2014 roku, na co również miała wpływ Uchwała Nr VI/107/2015 Rady m.st. Warszawy.

W dniu 26 lutego 2015 r. Uchwałą Nr VI/107/2015, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 5 marca pod. Poz. 1888, Rada m.st. Warszawy przyjęła „Zasady restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujące w latach 2015-2019” umożliwiając jednorazową pomoc dłużnikom, którzy na dzień 30 września 2014 r. zalegali z zapłatą na rzecz miasta, opłat za użytkowanie lokalu. Program miał dwa warianty pomocy. Pierwszy wariant przyjmował rozłożenie na raty 50% zadłużenia występującego na dzień złożenia wniosku, jednak nie dłużej niż do 30 września 2019 r., natomiast drugi wariant zakładał jednorazową wpłatę dłużnika w wysokości 30%, zadłużenia występującego na dzień złożenia wniosku w terminie trzech miesięcy, od dnia odebrania porozumienia. Pozostałe kwoty w zależności od wariantu, przy terminowym wpłacaniu bieżących opłat i rat bądź samych opłat (w wariantcie jednorazowej spłaty w wysokości 30%), za użytkowanie lokalu miasta, będą umorzone w dniu 31 grudnia 2019 r. Osobom, które nie zamieszkują w zasobach miasta, zadłużenie w zależności od wariantu umarzone jest po wywiązaniu się z zawartego porozumienia.

Restrukturyzacja zadłużenia - dane na 31.12.2015 r.				
Lp.	Tytuł	Razem	w tym:	
			I wariant tj. 50% spłata ratalna, 50% umorzenie	II wariant tj. 30% spłata 3 m- ce, 70% umorzenie
1	Liczba wysłanych powiadomień o długu	4659	x	x
2	Liczba złożonych wniosków	735	405	330

3	Liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie	613	314	299
4	Liczba podpisanych porozumień	551	279	272
	w tym:			
4a	z osobami nie zamieszkującymi w zasobie miasta	70	19	51
5	Kwota należności objętej programem restrukturyzacji	10.590.183,45	7.094.629,10	3.495.554,35
	w tym:			
5a	należność główna	6.900.766,88	4.580.124,47	2.320.642,41
5b	odsetki	3.179.704,36	2.164.392,35	1.015.312,01
5c	koszty dochodzenia roszczeń i egzekucji	509.712,21	350.112,28	159.599,93
6	Liczba porozumień, które wygasły w przypadkach niedotrzymania przez dłużników warunków z porozumienia	-	-	-
7	Dochody miasta z tytułu:	2.414.557,73	1.003.603,60	1.410.954,13
7a	jednorazowej wpłaty części długu	726.375,11	0	726.375,11
7b	wpłat ratalnych	360.920,94	360.920,94	0
7c	wpłat bieżących należności	1.327.261,68	642.682,66	684.579,02

Zgodnie z przytoczoną powyżej Uchwałą Rady m.st. Warszawy, ZGN Mokotów wysłał do dłużników 4659 powiadomień o istniejącym zadłużeniu na dzień 30 września 2014 roku. 735 dłużników wyraziło chęć przystąpienia do programu zredukowania zadłużenia (405 – do pierwszego wariantu, a 330 do wariantu drugiego). Na dzień 31 grudnia 2015 r. odebranych zostało 551 porozumień z 613 pozytywnie rozpatrzonych. Wybór dłużników pomiędzy oba warianty rozłożył się mniej więcej po równo (pierwszy wariant pozytywnie rozpatrzono w 314 przypadkach, a w drugim wariantcie w 299 przypadkach). Ponadto dochody miasta z tytułu wpłaty ratalnej lub jednorazowej wpłaty wyniosły 1.087.296,05 zł (360.920,94 zł – pierwszy wariant, 726.375,11 zł. – drugi wariant), do tego należy doliczyć terminowe wpłacanie bieżących należności za zajmowany lokal. Z tego tytułu na konto miasta wpłynęła kwota 2.414.557,14 zł. Łączna kwota objęta programem restrukturyzacji wynosi 10.590.183,45 zł.

Ponadto zgodnie z Zarządzeniem Nr 55/86/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 lutego 2014 r. „w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w formie świadczenia niepieniężnego”, w ZGN Mokotów 7 osób przystąpiło do odpracowywania długu.

Splata zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego w 2015 roku		
Dane na podstawie Rejestru spraw stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 5586/2014 z 14.02.2014 r.		
1	Liczba zawartych porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego w 2015 roku	7
2	Suma zaległości na dzień podpisania porozumień w 2015 r. przez dłużników z poz. 1	104 486,20 zł

3	Wartość świadczeń niepieniężnych w okresie sprawozdawczym	23 136,92 zł
4	Stan zadłużenia na dzień 31.12.2015 roku u dłużników z poz. 1	85 701,93 zł

Z siedmiu osób, które przystąpiły do odpracowania długu w formie świadczenia niepieniężnego 2 osoby, na koniec 2015 roku kontynuowały tę formę redukcji zadłużenia, jednej osobie udało się uregulować zobowiązanie wobec m.st. Warszawy. Pozostałe osoby zrezygnowały w trakcie lub nie przystąpiły do programu odpracowywania długu. Obecnie trwają prace mające na celu zwiększenie informacji o możliwości odpracowania zadłużenia w formie niepieniężnej, jak również zwiększenie stawek za wykonywaną pracę.

Wobec dłużników uporczywie zalegających z opłatami uruchomione jest postępowanie procesowe o nakazanie zapłaty zaległych kwot. W 2015 roku wzrosła liczba złożonych pozwów o wydanie nakazu zapłaty o 32,7% w stosunku do roku poprzedniego, do liczby 929 sztuk. Jednocześnie Dział Windykacji i Egzekucji otrzymał do realizacji 1.143 prawomocne nakazy zapłaty (co stanowi wzrost o 93,7% w stosunku do 2014 roku). Wzrosła również liczba wniosków o nabycie spadku po zmarłych dłużnikach o 92%, pomimo tego, że wiedza o tym, że można nabyć długi stała się bardziej powszechna. Nie ma na to wpływu również zmiana przepisów o nabywaniu spadku.

Poniżej w formie tabeli zamieszczono wykaz postępowań sądowych o nakazanie zapłaty lub o nabycie spadku.

Oznaczenia	2014 r.	2015 r.	Wzrost/spadek	% wzrostu/spadku
uzyskane prawomocne orzeczenia sądów	590	1143	+ 553	+ 93,7%
Złożone pozwы o zapłatę	700	929	+ 229	+ 32,7%
Złożone wnioski o nabycie spadku	25	48	+ 23	+ 92%

Najemcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 3 miesięcy, a nie podejmującymi żadnych działań mających na celu uregulowanie zadłużenia wypowiedzany jest najem.

Liczba wypowiedzeń najmu lokali mieszkalnych z powodu zadłużenia

2014 r.	2015 r.	wzrost/spadek	% wzrostu/spadku
305	166	- 139	- 45,58%

Zadłużenie lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego

Oznaczenia	2014 r.	2015 r.	wzrost	% wzrostu
Liczba lokali	1.591	1.541	- 50	- 3,14%
Kwota zadłużenia	38.787.772,10	38.347.494,45	- 440.277,65	- 1,13%

Lokale mieszkalne zajmowane są bez tytułu prawnego z powodu wypowiedzenia najmu lokalu za niezamieszkiwanie, za podnajem lokalu, jak również z powodu zadłużenia w opłatach za lokal. Bez tytułu prawnego mieszkają też osoby, którym wygasł stosunek najmu zawarty na czas określony, które zajmują lokal pozostający w dyspozycji określonego resortu a są dla resortu postronne, które mieszkają w budynkach z roszczeniami, a najem wygasł wraz ze śmiercią najemcy. Liczba lokali zajmowanych bez tytułu prawnego w 2015r spadła o 3,14% w porównaniu do roku 2014. Natomiast kwota zadłużenia tych lokali spadła tylko o 1,13%. W roku 2015 znacząco wzrosła liczba wykonanych eksmisji w porównaniu do roku 2014. Wykonanych eksmisji było 281 co stanowi wzrost o 118%. Eksmisje wykonywane są do lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz do noclegowni. Każde z lokali lub pomieszczeń musi być wskazane przez Wydział Zasobów Lokalowych dla dzielnicy Mokotów. Tak więc liczba wykonanych eksmisji jest ściśle zależna od wskazań dokonanych przez WZL. W liczbie 281 wykonanych eksmisji są również eksmisje wykonane do tych samych lokali, po ich przekwalifikowaniu na lokale socjalne lub na pomieszczenia tymczasowe.

Poniżej tabela zawierająca dane dotyczące eksmisji.

Oznaczenie	2014 r.	2015 r.	wzrost/ spadek	% wzrostu/ spadku
orzeczone	291	242	- 49	- 16,84%
wykonane	129	281	+ 152	+ 118%
w toku	493	581	+ 88	+ 17,85 %
złożone w sądzie	345	330	- 15	- 4,35%

W związku z tym, że coraz większa liczba dłużników reguluje swe zobowiązania wobec wynajmującego oraz reguluje stan prawny lokali mieszkalnych, spada liczba składanych w sądzie wniosków o orzeczenie eksmisji.

LOKALE UŻYTKOWE

Systematycznie, od kilku lat, spada liczba przedsiębiorców zalegających z opłatami za najem lokali użytkowych. Wobec najemców zalegających z płatnościami prowadzone są intensywne i systematyczne działania windykacyjne

okres zalegania w miesiącach	2014 r.	2015 r.	spadek	% spadku
od 0 do 2	333	283	- 50	- 15%
od 2 do 6	65	42	- 23	- 35,38%
od 6 do 12	5	1	- 4	- 80%
powyżej 12	0	0	0	0

W miarę spadku liczby zadłużonych przedsiębiorców spada również znacząco kwota zadłużenia. Spadek kwoty zadłużenia dotyczy każdego okresu zalegania z opłatami.

Kwota zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe

okres zalegania w miesiącach	2014 r.	2015 r.	spadek	% spadku
od 0 do 2	583.668,32	477.565,80	- 106.102,52	- 18,18%
od 2 do 6	430.086,56	265.296,17	- 164.790,39	- 38,32%
od 6 do 12	50.074,07	10.083,37	- 39.990,70	- 79,86%
powyżej 12	0	0	0	0

W roku 2015 zmniejszyła się również liczba lokali użytkowych zajmowanych bez tytułu prawnego. Znacząco, jednak, bo o 114,74%, zwiększyła się kwota zadłużenia przedsiębiorców zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

Zadłużenie lokali użytkowych zajmowanych bez tytułu prawnego

Oznaczenie	2014 r.	2015 r.	Wzrost/ spadek	% wzrostu/ spadku
liczba	19	13	- 6	- 31,58%
kwota zadłużenia	70.064,04	150.457,30	+ 80.393,26	+ 114,74%

Zdane lokale użytkowe – liczba i kwota zadłużenia

Oznaczenie	2014 r.	2015 r.	wzrost/spadek	% wzrostu/spadku
Liczba	218	231	+ 13	+ 5,96%
Kwota zadłużenia	5.162.220,02	5.232.555,53	+ 70.335,51	+ 1,36%

Praktycznie na niezmiennym poziomie pozostaje liczba zdanych lokali użytkowych - wzrost o 5,96%, jak również kwota zadłużenia – wzrost o 1,36%. Nie wzrosła również liczba wykonanych eksmisji. Wzrosła natomiast liczba złożonych pozwów o eksmisję z lokali użytkowych o 180% do 14 sztuk i liczba procesów o orzeczenie eksmisji pozostających w toku o 75% (następna tabela).

Eksmisje z lokali użytkowych

Oznaczenie	2014 r.	2015 r.	wzrost / spadek	% wzrostu/ spadku
orzeczone	6	8	+ 2	+ 33,3%
wykonane	7	7	Const.	Const.
w toku	8	14	+ 6	+ 75%
złożone w sądzie	5	14	+ 9	+ 180%

Podobnie jak najemcy lokali mieszkalnych, również najemcy lokali użytkowych występują z wnioskiem o ulgę w spłacie zadłużenia. W roku 2015 Dyrektor ZGN Mokotów wyraził zgodę 38 przedsiębiorcom na spłatę ich zadłużenia w miesięcznych ratach. Jest to wzrost o 35,71% w porównaniu do roku ubiegłego. Kwota zadłużenia rozłożonego na raty przez Dyrektora była o 45,63% większa niż w roku ubiegłym. Skarbnik m.st. Warszawy wyraził zgodę czterem przedsiębiorcom na spłatę ich zadłużenia w ratach. W 2014 roku było ich sześciu.

Na przestrzeni 2015 r. (łącznie lokale mieszkalne i użytkowe):

- wszczęto 1303 sprawy sądowe poprzez wniesienie powództwa (w tym 752 sprawy windykacyjne, 384 spraw o eksmisję, 70 spraw o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, 97 sprawy inne);
- wzięto udział w 1356 rozprawach sądowych;
 - zakończono 1497 postępowań sądowych;

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2015 ROK

REALIZACJA PLANU FINANSOWEGO

Działalność ZGN Mokotów w 2015 roku realizowana była w oparciu o zatwierdzony plan finansowy jednostki, zapisany w załączniku dzielnicowym do uchwały budżetowej Rady m.st. Warszawy nr IV/40/2015 z dnia 15 stycznia 2015 roku.

DOCHODY

Dochody ogółem w 2015 roku wykonane zostały w kwocie 110 647 702,27 zł przy planie 109 000 000 zł, co stanowiło 101,5% wartości planowanej. Warto zaznaczyć, iż pierwotny plan w dniu zatwierdzenia wynosił 107 500 000 zł, zwiększenie o 1 500 000 zł nastąpiło w dniu 5 listopada 2015 roku.

§0570 – „Inne kary pieniężne od osób fizycznych” wykonano w kwocie 67 793,19 zł.

Powyższa kwota wynika z kar umownych z tytułu niedotrzymania przez wykonawców robót warunków umów zawartych z ZGN.

§0690 – „Wpływy z różnych opłat” wykonano w kwocie 233 785,51 zł.

Powyższa kwota wynika z otrzymanych zwrotów kosztów zastępstwa procesowego.

§0750 – „Dochody z najmu i dzierżawy mienia” wykonano w kwocie 63 752 712,66 zł przy planie 63 225 000 zł, co stanowiło 100,8% wartości planowanej.

1. **Poziom realizacji planu dochodów z czynszów za lokale mieszkalne wyniósł 99,4%** i był zbliżony do ubiegłorocznego (zmniejszył się minimalnie, bo zaledwie o 0,5%).

2. **Poziom realizacji planu dochodów z najmu lokali użytkowych wyniósł 102,7%.** Na uzyskany wynik główny wpływ miały renegotjacje dotychczasowych stawek, obciążanie najemców stawkami w wysokości 200% za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych po zakończeniu okresu trwania umowy i niepodpisaniu nowej oraz zasiedlenia dotychczasowych pustostanów.

3. **Poziom realizacji planu dochodów z najmu garaży wyniósł 116,7%.** Na uzyskany wynik główny wpływ miało odzyskiwanie garaży od poprzednich najemców i wystawianie ich w drodze konkursów z wyższymi stawkami oraz renegotjacje dotychczasowych stawek. Dodatkowy czynnik wzrostu związany był z faktem, iż część dotychczasowych najemców nie skorzystała w wyznaczonym terminie z możliwości wykupienia gruntu, na którym posadowiony jest garaż, w związku z czym podwyższono stawki za m² z wysokości 1,21 zł do 8,00/9,00 zł.

4. **Poziom realizacji planu dochodów z dzierżawy gruntów wyniósł 70,3%.** Na uzyskany wynik główny wpływ miało zakończenie umowy na dzierżawę terenu przy ul. Augustówka 6 z dniem 28.02.2015 r. oraz przekazanie wykonawcy robót budowlanych Skanska S.A. nieruchomości przy ul. Żywnego 25 z dniem 22.07.2015 r. w ramach zadania inwestycyjnego (wcześniej teren dzierżawiła za wysoką stawkę firma ERBUD).

5. **Poziom realizacji planu dochodów z najmu powierzchni pod reklamy wyniósł 74,3%.** Na uzyskany wynik główny wpływ miały zaległości we wpłatach bieżących, w znacznej części uzupełnione przez dłużników w pierwszych dniach stycznia 2016 roku.

§0830 – „Wpływy z usług” wykonano w 94,0% wartości planowanej. Na uzyskaną wartość główny wpływ miał końcowy wynik rozliczenia zaliczek na media za rok poprzedni i konieczność wniesienia dopłat przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych. Kwoty wymaganych dopłat były w wielu przypadkach rozkładane na raty, w związku z czym część z nich zostanie wpłacona na konto dochodów dopiero w 2016 roku. W stosunku do roku 2014 poziom realizacji planu dochodów z tytułu odpłatności za media zmniejszył się o 2,8%.

§0920 – „Pozostałe odsetki” wykonano w kwocie 3 520 552,07 zł przy planie 1 750 000 zł, co stanowiło 201,2% wartości planowanej.

Powyższa kwota wynika z wpłat zasądzonych przez sąd odsetek w wyniku spraw o zaległe należności (czynsz i media) od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odsetek od zasądzonych kwot za wykonane przez ZGN remonty lokali w sytuacji, kiedy najemca nie wywiązał się z zawartego w umowie najmu obowiązku pozostawienia lokalu w stanie nie gorszym niż w chwili zasiedlenia.

§0970 – „Wpływy z różnych dochodów” wykonano w kwocie 6 806 004,72 zł przy planie 5 450 000 zł, co stanowiło 124,9% wartości planowanej.

Dochody te obejmują w szczególności:

- zwrot od Wspólnot Mieszkaniowych za świadczenia (media) z lat ubiegłych
- zwrot kosztów sądowych
- zwrot za wykonane remonty pustostanów oraz pozostałe remonty
- zwrot od najemców za zużycie urządzeń sanitarnych
- odszkodowania za zerwanie umowy oraz za wcześniejsze rozwiązanie umowy
- wpłaty za administrowanie budynków
- wpłaty odszkodowania od ubezpieczyciela z tytułu zalania mieszkania
- zwrot za zużycie energii elektrycznej.

Warto podkreślić, iż dochody ZGN w ostatnich latach systematycznie rosną w stosunku do planu. Obrazuje to tabela.

Rok	Kwota zrealizowanych dochodów	% wykonania w stosunku do planu
2010	100 912 832	97,01
2011	103 845 896	98,20
2012	106 265 182	99,54
2013	106 410 823	103,31
2014	109 279 211	102,10*
2015	110 647 702	101,51**

* 104,08% w stosunku do pierwotnego planu wynoszącego 105 000 000 zł.

** 102,93% w stosunku do pierwotnego planu wynoszącego 107 500 000 zł.

WYDATKI

Dział 700 Gospodarka mieszkaniowa

Wydatki ZGN Mokotów na 2015 rok zaplanowane zostały w kwocie 130 959 941 zł. Wykonanie wydatków (łącznie z inwestycjami) zamknęło się kwotą 129 290 079,06 zł, co stanowiło 98,7% wartości planowanej, w tym wydatki bieżące wykonano w 98,8%.

Symbol	Nazwa zadania	Plan po zmianach	Wykonanie w zł	Wykonanie w %
B/II/3/1	Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu komunalnego	13 454 413	12 796 662,01	95,1
B/II/3/2	Remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego	5 375 320	5 364 660,68	99,8
B/II/3/3	Utrzymanie jednostek gospodarujących zasobem komunalnym	33 247 223	32 928 354,66	99,0
B/II/3/4	Rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi	74 557 730	74 353 421,65	99,7
B/II/5/1	Zarządzanie lokalami użytkowymi i ich eksploatacja	3 206 555	2 787 639,55	86,9
B/II/5/2	Remonty lokali użytkowych	485 000	484 934,33	100,0
B/II/5/6	Zarządzanie pozostałymi nieruchomościami	194 000	193 033,38	99,5

Rozdział 70004 Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej

Zadanie B/II/3/3 – „Utrzymanie jednostek gospodarujących zasobem komunalnym” wykonano w kwocie 32 928 354,66 zł przy planie 33 247 223 zł, co stanowiło 99,0% wartości planowanej.

Celem zadania jest podejmowanie działań służących efektywnemu wykorzystaniu nieruchomości komunalnych m.st. Warszawy.

Zadanie obejmuje wydatki z tytułu wynagrodzeń osobowych i bezosobowych, pochodnych od wynagrodzeń, wpłat na PFRON, opieki zdrowotnej pracowników, ich szkoleń, materiałów biurowych oraz wydatki związane z utrzymaniem siedzib ZGN.

Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami

Wydatki rozdziału 70005 wykonano w kwocie 96 361 724,40 zł przy planie 97 712 718 zł, co stanowiło 98,6% wartości planowanej, w tym wydatki bieżące w 98,7% (95 994 639,67 zł) oraz inwestycje w 90,5% (367 084,73 zł).

Zadanie B/II/3/1 - „koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu komunalnego” wykonano w kwocie 12 796 662,01 zł przy planie 13 454 413 zł, co stanowiło 95,1% wartości planowanej.

Celem zadania jest utrzymanie budynków mieszkalnych łącznie z ich otoczeniem.

W ramach zadania poniesiono wydatki związane m.in. z:

- dostarczonymi mediami do mieszkalnych lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność m. st. Warszawy, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną

wodę, odprowadzanie ścieków, energię elektryczną, gaz oraz gospodarowaniem odpadami komunalnymi

- eksploatacją, tj.: sprzątaniami, odśnieżaniem chodników i dojść do budynków komunalnych, dezynsekcją, przeglądami budowlanymi, gazowymi, kominowymi i pomiarami elektrycznymi, środkami do utrzymania czystości
- remontami i konserwacją: dróg wewnątrzsiedlowych, wewnątrz podwórzowych, altanek śmietnikowych, ogrodzeń, wpustów, murków, włączów schronowych, sieci niskich parametrów
- utrzymaniem placów zabaw wraz z urządzeniami oraz terenów zieleni przy użyciu sprzętu specjalistycznego
- postępowaniem sądowym i prokuratorskim
- usługami kancelarii prawnych
- wpłatami za podatek od nieruchomości
- pokryciem kosztów postępowań sądowych i opłat na rzecz budżetu państwa (koszty opłat m.in. wpisów i znaków opłat sądowych)
- ochroną budynku przy ul. Abramowskiego 9.

Zadanie B/II/3/2 - „remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego” wykonano w kwocie 5 364 660,68 zł przy planie 5 375 320 zł, co stanowiło 99,8% wartości planowanej.

Celem zadania jest poprawa warunków życia lokatorom mieszkań komunalnych oraz zabezpieczenie budynków komunalnych przed dekapitalizacją

W ramach zadania wykonano:

- remont 280 lokali mieszkalnych będących pustostanami o łącznej pow. użytkowej 10 514,59 m²
- remont 48 lokali przeznaczonych, zgodnie z uchwałami Zarządu Dzielnicy Mokotów, na pomieszczenia tymczasowe o łącznej pow. użytkowej 1 038,83 m²
- 1 pustostan wyremontowany na koszt najemcy o pow. użytkowej 24,30 m²
- wymianę instalacji elektrycznej w 137 lokalach zamieszkałych
- remont podłóg w 6 lokalach zamieszkałych
- wymianę stolarki okiennej w 138 lokalach zamieszkałych
- wymianę stolarki drzwiowej (zewnątrznej lub wewnętrznej) w 14 lokalach zamieszkałych
- remont kominów w 2 budynkach
- częściowy remont dachu 3 budynków
- częściową wymianę instalacji c.o. w 2 budynkach
- remont klatek schodowych w 3 budynkach
- wymianę stolarki drzwiowej (zewnątrznej lub wewnętrznej) w 3 budynkach

- wymianę instalacji elektrycznej w 2 budynkach
- montaż głównych wyłączników p.poż. w 3 budynkach
- remont izolacji pionowej ścian piwnicznych w 1 budynku
- wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej w 1 budynku
- wymianę stolarki okiennej na strychu i w piwnicy w 1 budynku
- remont 1 dźwigu osobowego
- remont balkonów w 1 budynku
- remont oświetlenia piwnic w 1 budynku.

Równocześnie w omawianym okresie zrealizowano:

- w lokalach: drobne prace konieczne do wykonania, związane z zabezpieczeniem pustostanów bądź pomieszczeń tymczasowych, wymiany grzejników, wymiany bądź montaż wodomierzy oraz inne bieżące naprawy,
- w budynkach: drobne prace konserwacyjne, tj. wymiany zamków, naprawy drzwi, naprawy instalacji elektrycznych, usuwanie awarii, roboty zabezpieczające itp.

Zadanie B/II/3/4 - „rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi” wykonano w kwocie 74 353 421,65 zł przy planie 74 557 730 zł, co stanowiło 99,7% wartości planowanej.

Celem zadania jest zapewnienie rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowymi za lokale m. st. Warszawy.

W ramach zadania przekazano zaliczki na:

- eksploatację (średnio 2,10 zł/m²/m-c) - w łącznej kwocie 12 500 986,54 zł
- fundusz remontowy (średnio 3,21 zł/m²/m-c) - w łącznej kwocie 19 119 216,40 zł
- media - w łącznej kwocie 42 607 748,86 zł.

Wysokość stawek zaliczek „A” i „B” za 1 m² ustalona została odrębnymi uchwałami przez każdą ze wspólnot mieszkaniowych. W przypadku poszczególnych składników mediów, zarówno stawki zaliczek przypadające na 1 m² (centralne ogrzewanie), jak i wysokość norm przypadających na 1 osobę (zimna i ciepła woda) określone zostały również przez wspólnoty mieszkaniowe na podstawie wyniku rozliczeń tych składników za rok ubiegły.

Zadanie B/II/5/1 – „Zarządzanie lokalami użytkowymi i ich eksploatacja” wykonano w kwocie 2 787 639,55 zł przy planie 3 206 555 zł, co stanowiło 86,9% wartości planowanej.

Celem zadania jest utrzymanie lokali użytkowych będących w 100 % własnością m. st. Warszawy.

W ramach zadania wydatkowano środki finansowe na:

- opłaty za dostarczane media do użytkowych lokali komunalnych zarządzanych przez ZGN, tj.: centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odprowadzanie ścieków, energię elektryczną oraz za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- ochronę budynków przy ulicy Bonifacego 4, Kujawskiej 1, Podchorążych 31 i Żywnego 25
- usługi kancelarii prawnych
- postępowania sądowe i prokuratorskie
- rozbiórki budynków użytkowych
- przeglądy budowlane, gazowe, kominowe oraz pomiary elektryczne
- udrożnienia tras i instalacji kanalizacyjnych
- 50% kosztów spisanych aktów notarialnych (oświadczenia tzw. „trzy siódemki” dot. lokali użytkowych).

Zadanie B/II/5/2 - „remonty lokali użytkowych” wykonano w kwocie 484 934,33 zł przy planie 485 000 zł, co stanowiło 100,0% wartości planowanej.

Celem zadania jest zabezpieczenie budynków i lokali komunalnych przed dekapitalizacją.

W ramach zadania wydatkowano środki finansowe na:

- remonty dachów 72 garaży
- wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej, zewnętrznej lub wewnętrznej w 12 lokalach użytkowych bądź garażach
- częściowe remonty instalacji z.w. i wod.-kan. w 4 budynkach użytkowych
- wymianę podłóg (posadzka betonowa) w 2 garażach
- wymianę zasilania do 1 budynku użytkowego
- wymianę instalacji oświetleniowej w 1 garażu
- wymianę grzejników w 2 lokalach użytkowych
- częściowe remonty instalacji c.o. w 2 budynkach użytkowych.

Ponadto wykonano różne inne drobne prace budowlane, sanitarne i elektryczne w budynkach i lokalach użytkowych oraz garażach.

Zadanie B/II/5/6 - „zarządzanie pozostałymi nieruchomościami” wykonano w kwocie 193 033,38 zł przy planie 194 000 zł, co stanowiło 99,5% wartości planowanej.

Celem zadania jest prowadzenie działań służących efektywnemu wykorzystaniu nieruchomości użytkowych będących w posiadaniu m. st. Warszawy.

W ramach zadania wykonano roboty zabezpieczające przed dostępem osób trzecich na terenach powierzonych ZGN zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy oraz w budynkach wykwaterowanych o nieuregulowanym stanie prawnym. Zrealizowano wydatki na ochronę budynków wykwaterowanych, sprzątnięcie terenu oraz postępowania sądowe i prokuratorskie.

INWESTYCJE

Plan przewidywał trzy przedsięwzięcia w łącznej kwocie 405 700 zł, wykorzystano kwotę 367 084,73 zł, co stanowi 90,5% .

Symbol	Nazwa zadania	Plan w zł	Wykonanie w zł	Wykonanie w %
C/MOK/II/P3/15	Budowa przyłącza kanalizacji deszczowej od istniejącego wpustu ulicznego w rejonie budynku przy Al. Niepodległości 107/109 do istniejącej sieci ogólnospławnej w ul. Promienistych w Warszawie	150 000	135 637,93	90,4
C/MOK/II/P3/13	Rewitalizacja zieleni osiedlowej wraz z budową placu zabaw Pieńkowskiego 5 i Modzelewskiego 23	158 000	152 201,80	96,3
C/MOK/II/P3/14	Otwarty plac zabaw na Sielcach - ul. Stepińska 6/8 i ul. Sielecka 5/7	97 700	79 245,00	81,1

Zadanie C/MOK/II/P3/15 – „Budowa przyłącza kanalizacji deszczowej od istniejącego wpustu ulicznego w rejonie budynku przy Al. Niepodległości 107/109 do istniejącej sieci ogólnospławnej w ul. Promienistych w Warszawie”.

Planowano koszt inwestycji w kwocie 150 000 zł. Wykonanie zamknęło się kwotą 135 637,93 zł, co stanowiło 90,4% wartości planowanej.

Zadanie C/MOK/II/P3/13 – „Rewitalizacja zieleni osiedlowej wraz z budową placu zabaw Pieńkowskiego 5 i Modzelewskiego 23”.

Planowano koszt inwestycji w kwocie 158 000 zł. Wykonanie zamknęło się kwotą 152 201,80 zł, co stanowiło 96,3% wartości planowanej.

Zadanie C/MOK/II/P3/14 – „Otwarty plac zabaw na Sielcach - ul. Stepińska 6/8 i ul. Sielecka 5/7”.

Planowano koszt inwestycji w kwocie 97 700 zł. Wykonanie zamknęło się kwotą 79 245,00 zł, co stanowiło 81,1% wartości planowanej.

Dział 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska

Rozdział 90095 Utrzymanie urządzeń komunalnych

Zadanie C/MOK/III/P3/1 – „Budowa osiedlowego placu zabaw na terenie osiedla Pod Skocznią przy ul. Cieszyńskiej w Warszawie” **wykonano w kwocie 146 828,91 zł przy planie 150 000 zł, co stanowiło 97,9% wartości planowanej.**

Symbol	Nazwa zadania	Plan w zł	Wykonanie w zł	Wykonanie w %
C/MOK/III/P3/1	Budowa osiedlowego placu zabaw na terenie osiedla Pod Skocznią przy ul. Cieszyńskiej w Warszawie	150 000	146 828,91	97,9

VI. PODSUMOWANIE

W kolejnym roku działalności w formie jednostki budżetowej ZGN – Mokotów realizował wszystkie zadania statutowe w zakresie administrowania budynkami miasta, administrowania nieruchomościami wspólnymi oraz sprawowania nadzoru właścicielskiego w

nieruchomościach wspólnych w zarządzie i administracji Wspólnot Mieszkaniowych, jak również administrowania lokalami miasta w nieruchomościach wspólnych. Podkreślenia wymaga fakt wykonania planu wydatków (łącznie z inwestycjami) w 98,73% wartości planowanej, w tym wydatki bieżące wykonano w 98,8%, co w naszej ocenie świadczy o dobrym i realistycznym rozeznaniu potrzeb i rygorystycznej dyscyplinie finansowej. Ponadto uzyskane dochody wykonane zostały w kwocie 110.647.702,27 zł, przy planie 109.000.000 zł, co stanowi 101,5% wartości planowanej. . Warto zaznaczyć, iż plan pierwotny w dniu zatwierdzenia wynosił 107.500 000 zł, zwiększenie o 1.500 000 zł miało miejsce na początku listopada 2015 roku.

O wysokiej ocenie działalności świadczy uznanie, jakie uzyskał Zakład startując w edycji Ogólnopolskiego Konkursu „Wiktoria” i zdobywając Statuetkę WIKTORII w kategorii: „Budownictwo, Usługi Developerskie i Zarządzanie Nieruchomościami”. Konkurs ten organizowany jest przez Warszawską Izbę Przedsiębiorców a patronat honorowy nad nim sprawują między innymi Ministerstwo Gospodarki i Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości. Celem konkursu jest promocja tych przedsiębiorstw, które zarządzane w sposób nowoczesny reprezentują ponadprzeciętny i godny naśladowania poziom, osiągają dobre wyniki oraz kierują się zasadami etyki w swojej działalności.

Przeprowadzona w 2015 roku recertyfikacja ISO potwierdziła wysoki poziom jakości usług realizowanych przez Zakład. W ramach doskonalenia systemu audytorzy wewnętrzni skontrolowali zgodność procesów z zapisami zawartymi w Księdze Procesów. Po zakończeniu procesu recertyfikacji ZGN Mokotów otrzymał certyfikat ISO na kolejne trzy lata tj. do sierpnia 2018r.

Prowadzona polityka informacyjna ma na celu przybliżenie mieszkańcom skomplikowanej problematyki prawnej dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego i sposobów jego wykorzystania. Podkreślić także należy fakt, że zmienia się poziom wykształcenia pracowników ZGN. Pracownicy ZGN podwyższali oraz uzupełniali posiadane wykształcenie. Wzrosła liczba osób z wykształceniem wyższym, wzrosła znacząco liczba osób posiadających uprawnienia Zarządcy Nieruchomości.

Warszawa 15 marca 2016r.