



## Samorządowy zakład budżetowy

Zadania miasta w zakresie zarządzania nieruchomościami w imieniu miasta Lublin w okresie sprawozdawczym były realizowane przez samorządowy zakład budżetowy, tj.:

### Zarząd Nieruchomości Komunalnych

Na dotacje dla ZNK (przedmiotową, celową na inwestycje) w budżecie miasta na 2022 rok zaplanowano kwotę 3.950.000,00 zł, którą w okresie sprawozdawczym zmniejszono do wysokości 3.180.180,00 zł, z tego: dotacja przedmiotowa – 1.130.180,00 zł, dotacja celowa na inwestycje – 2.050.000,00 zł.

W I półroczu 2022 roku przekazano 898.918,83 zł (28,27%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 865.173,84 zł (76,55%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 33.744,99 zł (1,65%)

Zestawienie przychodów i kosztów samorządowego zakładu budżetowego przedstawia załącznik nr 7, natomiast zmiany w planie dotacji oraz wykorzystanie dotacji z budżetu miasta omówiono w części dotyczącej wydatków na zadania własne realizowane bez udziału środków europejskich (dz. 700, rozdz. 70001).

Osiągnięte przychody własne stanowią kwotę 37.175.730,33 zł, tj. 51,63% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 22.558.493,73 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 7.530.282,98 zł
- pozostałych usług 337.178,49 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kar i odszkodowań wynikających z umów 71.130,93 zł
- odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 3.668.952,74 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 3.009.691,46 zł

Zrealizowane w kwocie 35.324.601,04 zł (48,30%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 2.786.066,76 zł

w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 45.140,82 zł

Przeciętne zatrudnienie wyniosło 94,86 et. (przy limicie 109 et.), natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych) wyniosło 4.974 zł. Od stycznia 2022 r. wprowadzono regulację płac wynikającą ze wzrostu płacy minimalnej dla 16,75 et. średnio w kwocie 173 zł oraz dla 83,3 et. podwyżkę wynagrodzeń średnio w kwocie 194 zł na etat.

- pochodne od wynagrodzeń 510.644,91 zł
- świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP) 11.684,77 zł
- pozostałe koszty bieżące 25.983.664,81 zł

w tym m.in.: remonty (budyneków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 4.666.944,48 zł; koszty energii – 10.776.954,64 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.587.142,97 zł; odprowadzanie ścieków – 2.035.412,62 zł, pozostałe usługi, tj. dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i inne – 953.973,46 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 2.057.044,85 zł; podatek od towarów i usług – 185.133,11 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 129.504,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 204.569,74 zł; amortyzacja – 2.224.091,12 zł;

- podatek dochodowy od osób prawnych 464.239,42 zł
- inne zmniejszenia 5.568.300,37 zł

w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.



Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. w kwocie 164.858.621,97 zł (w tym: z tytułu odsetek – 71.022.554,84 zł, należności sporne – 4.243.278,50 zł) składają się:

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| - należności z tytułu dostaw i usług | 87.444.918,87 zł |
| - pozostałe należności               | 77.413.703,10 zł |
- głównie z tytułu:
- odsetek – 71.022.554,84 zł,
  - odszkodowań z najmu lokali użytkowych, garaży i powierzchni reklamowych – 1.678.599,82 zł,
  - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.651.366,48 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 164.796.753,90 zł, z tego z tytułu czynszów 87.055.719,18 zł oraz pozostałych należności, głównie odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 77.741.034,72 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 64.596.116,48 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 63.140.203,04 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2022 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 154.823.538,45 zł, z czego: zaległość główna – 83.946.338,67 zł, zaległości odsetkowe – 66.592.074,44 zł, a w kosztach postępowań sądowych i komorniczych – 4.285.125,34 zł.  
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosi 8 665, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 5 120 lokali, z tego: 4 409 dotyczy obecnych najemców, 711 to zadłużenie po poprzednich lokatorach.  
Kwota 67.311.974,67 zł z zaległości głównej dotyczy 2 303 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.032.394,51 zł dotyczy 2 106 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy. Pozostała kwota 15.601.969,49 zł dotyczy zaległości pozostałych po 711 poprzednich lokatorach.  
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosła 89,03%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 9.581.867,22 zł, z czego zaległość główna – 4.787.980,33 zł, odsetki – 4.427.645,75 zł, koszty sądowe i postępowań komorniczych – 366.241,14 zł.  
Liczba lokali użytkowych na dzień 30 czerwca 2022 r. – 770, garaży – 252 oraz powierzchni reklamowych – 89. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 693 najemców, z tego: 292 dotyczy obecnych najemców, 401 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego objętych jest 6 lokali użytkowych i 2 garaże.  
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosła 99,48%.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. zadłużenie z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (bez odsetek i kosztów postępowania sądowego) wyniosło za lokale mieszkalne – 79.782.041,91 zł (3 137 lokali), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (102) – 1.678.599,82 zł.

W stosunku do zalegających najemców prowadzone są następujące czynności mające na celu wyegzekwowanie należności:

- wezwania do zapłaty zaległości czynszowych, wezwania przedsądowe,
- powiadomienie o wypowiedzeniu umów najmu,
- ugody na ratalną spłatę zaległości,
- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe i administracyjne, egzekucja komornicza.

W dniu 26 czerwca 2017 roku Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę Nr 768/XXXI/2017 w sprawie przyjęcia „Programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin obowiązującego w latach 2017-2022”. Założeniem Programu jest w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych oraz utrwalenie zasady



terminowości wnoszenia bieżących opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin. Do Programu mogli przystąpić dłużnicy, którzy: na dzień 30 czerwca 2016 roku posiadali zadłużenie, w terminie do 6 miesięcy od dnia wejścia w życie Programu złożyli wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu, w którym uznali zadłużenie, podpisali porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia. Program obowiązywał będzie do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Ogółem, w okresie przyjmowania zgłoszeń, złożono 554 wnioski, natomiast zawarto 410 porozumień obejmujących restrukturyzację zadłużenia w łącznej kwocie 13.295.470,52 zł, z tego do zapłaty przewidziano 5.266.281,84 zł, zaś do umorzenia przewidziano kwotę zaległości wynoszącą 8.029.188,68 zł.

Do dnia 30 czerwca 2022 r. rozwiązano 147 zawartych dotychczas porozumień, w których restrukturyzacją objęto zadłużenie w łącznej kwocie 4.600.295,75 zł (z tego do zapłaty przewidywano 1.994.760,72 zł, zaś do umorzenia 2.605.535,03 zł), przy czym 131 z nich rozwiązano z powodu niewywiązywania się dłużników z zadeklarowanych wpłat, zaś 16 rozwiązano na wniosek zainteresowanych.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2022 r. stanowią kwotę 9.215.092,02 zł, z tego:

- zobowiązania na łączną kwotę 6.485.514,70 zł dotyczą:
  - 1) dostaw i usług – 2.800.717,10 zł,
  - 2) pochodnych od wynagrodzeń – 175.977,67 zł,
  - 3) podatku VAT – 185.969,05 zł,
  - 4) podatku dochodowego od osób fizycznych – 31.428,00 zł,
  - 5) podatku dochodowego od przychodów z budynków – 15.901,42 zł,
  - 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 2.550.449,05 zł,
  - 7) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego oraz wobec współwłaścicieli zwróconej nieruchomości – 725.072,41 zł.
- inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 2.729.577,32 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2022 r. nie wystąpiły.