



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 2014 rok zaplanowano kwotę 4.000.000 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 6.064.500 zł. W okresie sprawozdawczym przekazano 6.004.500,00 zł (99,01%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 3.150.683,00 zł (100%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 2.853.817,00 zł (97,94%)

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

Osiągnięte przychody własne stanowią kwotę 77.172.212,40 zł, tj. 98,61% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 42.070.202,68 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 14.051.959,53 zł
- pozostałych usług 1.522.878,00 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 1.524.494,92 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 13.416.954,23 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 4.585.723,04 zł

Zrealizowane w kwocie 80.560.893,31 zł (98,95%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 4.557.299,82 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 122.903,31 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 97,39 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 3.413 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 797.775,41 zł
- pozostałe koszty bieżące 50.101.535,80 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 11.663.335,38 zł; koszty energii – 16.964.255,49 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 274.384,32 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.715.281,45 zł; usługi m.in.: odprowadzanie ścieków, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, kominiarskie, internetowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy,



szkolenia – 6.533.624,74 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 3.364.155,69 zł; podatek od nieruchomości – 1.435.565,34 zł; podatek od towarów i usług – 597.876,25 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 111.642,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 303.356,39 zł; amortyzacja – 4.062.321,92 zł;

- inwestycje (modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Ogrodowej 5/4 i 5/4a) 69.902,49 zł
 - podatek dochodowy od osób prawnych 1.297.808,00 zł
 - inne zmniejszenia 23.736.571,79 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w kwocie 185.045.924,01 zł (w tym z tytułu odsetek 83.783.711,54 zł, należności sporne 3.873.213,04 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutor wody pitnej dla pracowników – 506 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 94.706.438,01 zł
 - pozostałe należności 90.339.486,00 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek 83.783.711,54 zł
 - odszkodowań z najmu lokali użytkowych 2.883.512,17 zł
 - kosztów postępowań sądowych 3.588.106,24 zł

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 184.599.088,08 zł, z tego z tytułu czynszów oraz dostaw i usług 94.343.758,13 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 90.255.329,95 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 86.584.917,58 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 83.881.524,70 zł.

Występujące na dzień 31 grudnia 2014 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 170.853.903,75 zł, z czego zaległość główna – 90.955.455,55 zł, zaległości odsetkowe – 76.653.959,20 zł, a koszty sądowe – 3.244.489,00 zł.
Powyższa kwota należności dotyczy 6 266 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).
Kwota 74.471.172,03 zł z zaległości głównej dotyczy 2 731 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.086.608,31 zł dotyczy 1 947 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 15.397.675,21 zł dotyczy przede wszystkim zaległości pozostałych po poprzednich lokatorach oraz obecnie niezasiedlonych lokali.
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 79,62%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 13.742.051,14 zł, z czego zaległość główna – 6.271.814,75 zł, odsetki – 7.126.619,15 zł, a koszty sądowe – 343.617,24 zł.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 98,39%.



Na dzień 31 grudnia 2014 r. zadłużenie z tytułu odszkodowania naliczanego za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego (bez odsetek i kosztów postępowania sądowego) wyniosło za lokale mieszkalne – 69.522.191,79 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.883.512,17 zł.

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

- informacje o wysokości zadłużenia oraz wezwania do zapłaty zaległości czynszowych,
- powiadomienie o wypowiedzeniu umów najmu,
- ugody na ratelną spłatę zaległości,
- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe i administracyjne, egzekucja komornicza.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 31 grudnia 2014 r. stanowią kwotę 12.219.566,02 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 6.331.771,56 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 3.523.132,81 zł,
- 2) wynagrodzeń – 289.840,98 zł,
- 3) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 179.771,63 zł,
- 4) podatku VAT – 166.734,00 zł,
- 5) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 73.702,00 zł,
- 6) opłaty administracyjnej – 206,53 zł,
- 7) opłaty za gospodarowanie odpadami – 57.046,77 zł,
- 8) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.801.084,70 zł,
- 9) pozostałych zobowiązań głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 240.252,14 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.887.794,46 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiły.