



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 2013 rok zaplanowano kwotę 6.750.000 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 8.898.770 zł. W I półroczu br. przekazano 4.543.792,00 zł (51,06%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 1.642.600,00 zł (46,25%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 2.901.192,00 zł (54,26%)

Zestawienie przychodów i kosztów samorządowego zakładu budżetowego przedstawia załącznik nr 7, natomiast wykorzystanie dotacji z budżetu miasta omówiono w części dotyczącej wydatków budżetu miasta.

Osiągnięte przychody własne stanowią kwotę 39.331.911,94 zł, tj. 50,26% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 21.668.740,43 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 8.026.415,24 zł
- pozostałych usług 253.884,48 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 610.494,09 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych czynszów) 6.535.590,21 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności) 2.236.787,49 zł

Zrealizowane w kwocie 39.697.148,82 zł (48,52%) koszty obejmują:

- wynagrodzenia 1.936.343,66 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 73.987,34 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 98,80 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.101 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 352.153,74 zł
- pozostałe koszty bieżące 25.400.618,61 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, naprawy, konserwacje) – 5.143.286,85 zł; koszty energii – 8.187.409,35 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 152.108,60 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.338.548,37 zł; wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, utrzymanie zieleni i czystości, usługi internetowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 4.460.411,91 zł; czynsze – 1.666.684,74 zł; podatek od nieruchomości – 691.461,91 zł; podatek od towarów i usług – 224.953,00 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 83.275,50 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego –



266.912,81 zł; koszty amortyzacji – 2.147.791,50 zł;

- podatek dochodowy od osób prawnych 648.852,00 zł
 - inne zmniejszenia 11.359.180,81 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. w kwocie 166.229.804,65 zł (w tym należności sporne w kwocie 4.399.560,04 zł) składają się należności z tytułu:

- 1) dostaw i usług 87.263.617,16 zł
 - 2) naliczonych odsetek, odszkodowań z tytułu najmu lokali,
kosztów sądowych i innych rozliczeń 78.791.842,86 zł
 - 3) podatku VAT 173.838,63 zł
- oraz depozyty terminowe (kaucja) 506,00 zł

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 82.190.161,46 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 76.990.282,92 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2013 r. należności z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 153.315.524,34 zł, z czego zaległość główna – 83.878.704,51 zł, zaległości odsetkowe – 66.473.785,13 zł, a koszty sądowe – 2.963.034,70 zł.
Powyższa kwota należności dotyczy 6 074 dłużników (obecnych i byłych użytkowników). Kwota 70.275.365,62 zł z zaległości głównej dotyczy 2 767 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.171.621,93 zł dotyczy 1 962 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 12.431.716,96 zł dotyczy przede wszystkim zaległości pozostałych po poprzednich lokatorach oraz obecnie niezasiedlonych lokali.
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosła 78,45%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 12.356.149,87 zł, z czego zaległość główna – 5.838.614,27 zł, odsetki – 6.206.433,05 zł, a koszty sądowe – 311.102,55 zł.
Ściągalność należności za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosła 94,42%.

W ramach ww. kwot należności zadłużenie z tytułu odszkodowania naliczanego za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego (bez odsetek i kosztów postępowania sądowego) wyniosło za lokale mieszkalne – 65.988.894,90 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.548.911,44 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 ratalną spłatę zaległości,



- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe i administracyjne, egzekucja komornicza.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2013 r. stanowią kwotę 9.769.428,72 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 5.392.697,58 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 3.083.915,80 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 114.162,90 zł,
- 3) podatku VAT – 227.902,00 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 135.513,00 zł,
- 5) opłaty administracyjnej – 220,11 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadium – 1.622.629,60 zł,
- 7) pozostałych zobowiązań głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 208.354,17 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.376.731,14 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2013 roku nie wystąpiły.