



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 2015 rok zaplanowano kwotę 3.500.000 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 3.765.000 zł.

W I półroczu 2015 roku przekazano 2.057.523,60 zł (54,65%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 1.890.048,88 zł (88,20%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 167.474,72 zł (10,33%)

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 (dz. 700, rozdz. 70001).

Osiągnięte przychody własne stanowią kwotę 37.341.566,06 zł, tj. 47,71% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 21.784.711,85 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 7.064.595,81 zł
- pozostałych usług 682.711,88 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 601.803,70 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 4.799.860,18 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 2.407.882,64 zł

Zrealizowane w kwocie 37.139.368,38 zł (46,19%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 2.181.950,59 zł
 - w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 71.772,40 zł
 - Przeciętne zatrudnienie wyniosło 96,25 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 3.495 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 383.027,33 zł
- pozostałe koszty bieżące 24.430.266,36 zł
 - w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 5.429.228,29 zł; koszty energii – 8.102.611,56 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 157.707,22 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.379.618,78 zł; usługi m.in.: odprowadzanie ścieków, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 3.377.292,79 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 1.557.283,40 zł; podatek od nieruchomości – 777.634,36 zł; podatek od towarów i usług – 220.851,93 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 82.865,25 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 126.457,67 zł; amortyzacja – 2.154.686,41 zł;
- podatek dochodowy od osób prawnych 706.314,00 zł
- inne zmniejszenia 9.437.810,10 zł
 - w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 r. w kwocie 193.528.264,86 zł (w tym z tytułu odsetek 87.867.142,99 zł, należności sporne 2.996.927,60 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutor wody pitnej dla pracowników – 506 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 98.814.945,39 zł
 - pozostałe należności 94.713.319,47 zł
- głównie z tytułu:



- odsetek 87.867.142,99 zł
- odszkodowań z najmu lokali użytkowych 2.953.687,89 zł
- kosztów postępowań sądowych 3.868.253,93 zł

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 193.285.947,69 zł, z tego z tytułu czynszów oraz dostaw i usług 98.596.862,88 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 94.689.084,81 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 92.082.828,66 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 89.317.755,77 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2015 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 179.090.615,33 zł, z czego zaległość główna – 95.063.646,84 zł, zaległości odsetkowe – 80.517.691,97 zł, a koszty sądowe – 3.509.276,52 zł.
Powyższa kwota należności dotyczy 6 256 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).
Kwota 77.097.110,79 zł z zaległości głównej dotyczy 2 715 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.090.040,48 zł dotyczy 1 967 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 16.876.495,57 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 2015 roku wyniosła 78,97%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 14.192.236,30 zł, z czego zaległość główna – 6.486.903,93 zł, odsetki – 7.346.354,96 zł, a koszty sądowe – 358.977,41 zł.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2015 roku wyniosła 97,08%.

Na dzień 30 czerwca 2015 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 – 72.507.905,16 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.953.687,89 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 2015 r. stanowią kwotę 10.324.743,02 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 4.836.948,56 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 2.399.921,22 zł,
 - 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 132.629,55 zł,
 - 3) podatku VAT – 195.619,00 zł,
 - 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 146.470,00 zł,
 - 5) opłaty administracyjnej – 192,95 zł,
 - 6) opłaty za gospodarowanie odpadami – 12.661,00 zł,
 - 7) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.750.996,81 zł,
 - 8) pozostałych zobowiązań głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 198.458,03 zł.
- Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.487.794,46 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2015 roku nie wystąpiły.