



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 2016 rok zaplanowano kwotę 10.550.000 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 11.398.600 zł. W I półroczu 2016 roku przekazano 5.481.022,50 zł (48,09%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 1.318.763,23 zł (78,31%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 4.162.259,27 zł (42,85%)

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 34.966.516,01 zł, tj. 47,57% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 20.766.829,86 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 7.042.621,38 zł
- pozostałych usług 173.937,49 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 400.539,34 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 4.047.957,36 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 2.534.630,58 zł

Zrealizowane w kwocie 34.478.488,97 zł (45,86%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 2.076.661,24 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 64.198,14 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 101,48 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 3.205 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 365.722,45 zł
- pozostałe koszty bieżące 23.514.248,72 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 5.584.034,18 zł; koszty energii – 8.207.646,13 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 99.202,39 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.364.476,23 zł; usługi m.in.: odprowadzanie ścieków, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 3.189.574,80 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 1.451.190,96 zł; podatek od towarów i usług – 199.430,06 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 83.685,75 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 163.034,61 zł; amortyzacja – 2.146.363,81 zł;
- podatek dochodowy od osób prawnych 648.906,00 zł
- inne zmniejszenia 7.872.950,56 zł
w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.

Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. w kwocie 208.286.114,38 zł (w tym z tytułu odsetek 95.524.015,54 zł, należności sporne 3.013.885,03 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutor wody pitnej dla pracowników – 506,00 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 105.281.038,76 zł
 - pozostałe należności 103.005.075,62 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek 95.524.015,54 zł,



- odszkodowań z najmu lokali użytkowych 3.207.575,10 zł,
- kosztów postępowań sądowych 3.755.381,92 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 207.942.354,20 zł, z tego z tytułu czynszów 104.949.816,74 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 102.992.537,46 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 94.754.333,58 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 91.987.133,01 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2016 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 192.971.305,00 zł, z czego zaległość główna – 101.393.721,51 zł, zaległości odsetkowe – 87.769.270,19 zł, a koszty sądowe i postępowania komorniczych – 3.808.313,30 zł.
Powyższa kwota należności dotyczy 6 081 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).
Kwota 80.647.338,61 zł z zaległości głównej dotyczy 2 641 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 865.672,32 zł dotyczy 1 717 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 19.880.710,58 zł dotyczy zaległości pozostałych po poprzednich lokatorach oraz obecnie niezasiedlonych lokali.
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 81,81%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 14.968.443,00 zł, z czego zaległość główna – 6.763.670,33 zł, odsetki – 7.752.139,15 zł, a koszty sądowe i postępowania komorniczych – 452.633,52 zł.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 96,19%.

Na dzień 30 czerwca 2016 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 – 90.763.281,41 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 3.207.575,10 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 2016 r. stanowią kwotę 9.805.486,24 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 4.820.414,87 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 2.264.365,99 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 123.581,11 zł,
- 3) podatku VAT – 190.891,00 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 137.751,00 zł,
- 5) opłaty administracyjnej – 874,37 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.799.955,17 zł,
- 7) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 302.996,23 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.985.071,37 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły.