



## 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 5.274.000 zł. W I półroczu 2014 roku przekazano 2.988.403,59 zł (56,66%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 1.157.476,03 zł (51,35%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 1.830.927,56 zł (60,63%)

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 38.273.494,39 zł, tj. 48,90% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 20.844.023,10 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 7.460.632,08 zł
- pozostałych usług 164.137,48 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 824.276,05 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 6.754.353,50 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 2.226.072,18 zł

Zrealizowane w kwocie 38.126.395,55 zł (47,35%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 2.096.242,98 zł  
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 78.583,36 zł  
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 98,54 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 3.269 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 375.025,68 zł
- pozostałe koszty bieżące 24.148.638,79 zł  
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 5.281.473,42 zł; koszty energii – 8.194.662,09 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 155.278,08 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.357.366,12 zł; usługi m.in.: odprowadzanie ścieków, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, internetowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 3.158.540,10 zł;



opłaty za administrowanie i czynsze – 1.657.541,31 zł; podatek od nieruchomości – 720.402,45 zł; podatek od towarów i usług – 352.366,00 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 85.170,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 185.104,63 zł; amortyzacja – 1.967.494,45 zł;

- inwestycje (modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Ogrodowej 5/4 i 5/4a) 69.902,49 zł
  - podatek dochodowy od osób prawnych 688.398,00 zł
  - inne zmniejszenia 10.748.187,61 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 r. w kwocie 176.057.493,57 zł (w tym z tytułu odsetek 79.241.414,39 zł, należności sporne 4.233.757,15 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutor wody pitnej dla pracowników – 506 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 90.538.762,44 zł
  - pozostałe należności 85.518.731,13 zł
- głównie z tytułu:

- odsetek 79.241.414,39 zł
- odszkodowań z najmu lokali użytkowych 2.758.622,62 zł
- kosztów postępowań sądowych 3.468.806,15 zł

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 175.822.234,40 zł, z tego z tytułu czynszów oraz dostaw i usług 90.353.391,24 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 85.468.843,16 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 82.863.095,81 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 80.301.447,08 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2014 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 162.475.131,85 zł, z czego zaległość główna – 86.909.374,23 zł, zaległości odsetkowe – 72.436.986,54 zł, a koszty sądowe – 3.128.771,08 zł.  
Powyższa kwota należności dotyczy 5 946 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).  
Kwota 72.138.005,95 zł z zaległości głównej dotyczy 2 718 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.075.745,07 zł dotyczy 1 803 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.  
Pozostała kwota 13.695.623,21 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 2014 roku wyniosła 81,81%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 13.343.390,26 zł, z czego zaległość główna – 6.202.639,63 zł, odsetki – 6.800.715,56 zł, a koszty sądowe – 340.035,07 zł.  
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosła 97,63%.



Na dzień 30 czerwca 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 – 67.574.206,74 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.758.622,62 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 2014 r. stanowią kwotę 9.807.312,34 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 4.715.248,03 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 2.363.837,26 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 135.702,49 zł,
- 3) podatku VAT – 222.664,00 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 148.872,00 zł,
- 5) opłaty administracyjnej – 206,53 zł,
- 6) opłaty za gospodarowanie odpadami – 58.293,51 zł,
- 7) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.660.425,21 zł,
- 8) pozostałych zobowiązań głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 125.247,03 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.092.064,31 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2014 roku nie wystąpiły.