



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 11.475.600 zł. W 2016 roku przekazano 11.344.551,53 zł (98,86%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 1.652.177,53 zł (93,82%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 9.692.374,00 zł (99,77%)

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 70.067.201,86 zł, tj. 95,33% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 42.426.394,85 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 13.088.004,35 zł
- pozostałych usług 324.109,75 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 942.674,00 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 8.289.990,19 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 4.996.028,72 zł

Zrealizowane w kwocie 71.242.379,24 zł (94,66%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 4.619.483,12 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 107.091,38 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 101,92 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 3.343 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 814.959,45 zł
- świadczenia na rzecz osób fizycznych 17.757,81 zł
- pozostałe koszty bieżące 47.955.871,25 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 11.479.140,66 zł; koszty energii – 17.018.080,17 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 157.501,66 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.710.247,35 zł; usługi m.in.: odprowadzanie ścieków, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 6.396.157,59 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 3.037.453,40 zł; podatek od towarów i usług – 422.290,28 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 117.875,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 302.275,65 zł; amortyzacja – 4.280.346,10 zł;
- inwestycje (modernizacja terenu w rejonie budynków nr 5, 6 i 7 przy ul. Motorowej z przeznaczeniem na parkingi i place manewrowe z drogami dojazdowymi) 65.546,45 zł
- środki własne zarezerwowane na inwestycje 88.072,23 zł
(w związku z przesunięciem terminu rozliczenia finansowego ww. zadania na 2017 rok utworzono na ten cel rezerwę)
- podatek dochodowy od osób prawnych 1.211.248,00 zł
- inne zmniejszenia 16.469.440,93 zł
w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. w kwocie 215.631.429,46 zł składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 109.178.451,28 zł
 - pozostałe należności 106.452.978,18 zł
- głównie z tytułu:



- odsetek 98.862.307,61 zł,
- odszkodowań z najmu lokali użytkowych 3.224.219,70 zł,
- kosztów postępowań sądowych i komorniczych 4.287.288,63 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 215.345.547,62 zł, z tego z tytułu czynszów 108.971.731,68 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 106.373.815,94 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 98.546.834,55 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 95.543.042,53 zł.

Występujące na dzień 31 grudnia 2016 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 199.826.922,41 zł, z czego zaległość główna – 105.107.663,77 zł, zaległości odsetkowe – 90.903.878,84 zł, a koszty sądowe i postępowania komorniczych – 3.815.379,80 zł.
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 9 113, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 6 407 lokali, z tego: 4 620 dotyczy obecnych najemców, 1 787 to zadłużenie po poprzednich lokatorach oraz zadłużenie lokali obecnie niezasiedlonych.
Kwota 82.508.015,59 zł z zaległości głównej dotyczy 2 622 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 911.462,36 zł dotyczy 1 998 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 21.688.185,82 zł dotyczy zaległości pozostałych po 1 785 poprzednich lokatorach (21.687.818,12 zł) oraz obecnie niezasiedlonych 2 lokali (367,70 zł).
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 80,88%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 15.135.119,08 zł, z czego zaległość główna – 6.707.378,50 zł, odsetki – 7.955.831,75 zł, a koszty sądowe i postępowania komorniczych – 471.908,83 zł.
Na dzień 31 grudnia 2016 roku w zasobach Zarządu znajduje się 820 lokali użytkowych, 281 garaży i 113 powierzchni reklamowych. Opóźnienia w płatnościach dotyczą 971 najemców, z tego: 409 dotyczy obecnych najemców, 562 to zadłużenie dotyczące byłych najemców.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 97,41%.

Na dzień 31 grudnia 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 – 93.946.851,00 zł (2 919 lokali), natomiast za 137 lokali użytkowych, 6 garaży i 8 powierzchni reklamowych – 3.224.219,70 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, wezwania przedsądowe,
- powiadomienie o wypowiedzeniu umów najmu,
- ugody na ratałną spłatę zaległości,
- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe i administracyjne, egzekucja komornicza.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 31 grudnia 2016 r. stanowią kwotę 11.813.266,00 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 6.443.811,77 zł dotyczą głównie:

- 1) dostaw i usług – 3.468.755,62 zł,
- 2) wynagrodzeń – 303.056,46 zł,
- 3) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 210.084,72 zł,
- 4) podatku VAT – 115.271,00 zł,
- 5) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 64.904,00 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.888.149,49 zł,
- 7) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 388.577,88 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.369.454,23 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły.