



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 2017 rok zaplanowano kwotę 9.297.658,00 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 9.656.058,00 zł.

W I półroczu 2017 roku przekazano 6.394.962,88 zł (66,23%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 2.000.927,44 zł (84,84%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 4.394.035,44 zł (60,21%)

Zestawienie przychodów i kosztów samorządowego zakładu budżetowego przedstawia załącznik nr 7, natomiast zmiany w planie dotacji oraz 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 36.284.539,17 zł, tj. 50,75% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 21.486.494,86 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 7.016.644,71 zł
- pozostałych usług 193.441,31 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kary i odszkodowania wynikające z umów 346.686,06 zł
- odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych i od środków na rachunku bankowym) 4.310.672,90 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 2.930.599,33 zł

Zrealizowane w kwocie 35.055.419,73 zł (47,46%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 2.144.544,41 zł
 - w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 67.094,22 zł
 - Przeciętne zatrudnienie wyniosło 97,68 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.444 zł. W kwietniu wprowadzono podwyżkę wynagrodzeń w wysokości średnio 204 zł na etat.
 - pochodne od wynagrodzeń 375.239,57 zł
 - świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP) 8.976,50 zł
 - pozostałe koszty bieżące 24.290.465,26 zł
 - w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 5.553.150,07 zł; koszty energii – 9.038.029,57 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 88.558,67 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.365.082,33 zł; pozostałe usługi m.in.: odprowadzanie ścieków – 2.363.342,67 zł; dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 763.216,09 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 1.454.622,87 zł; podatek od towarów i usług – 167.492,76 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 96.038,25 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 198.850,25 zł; amortyzacja – 2.185.069,27 zł;
 - podatek dochodowy od osób prawnych 584.346,00 zł
 - inne zmniejszenia 7.651.847,99 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.



Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. w kwocie 219.594.391,43 zł składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 111.361.801,82 zł
 - pozostałe należności 108.232.589,61 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek – 100.910.279,88 zł,
 - odszkodowań z najmu lokali użytkowych – 3.021.810,03 zł,
 - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.279.489,53 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 219.568.703,04 zł, z tego z tytułu czynszów 110.956.006,26 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 108.612.696,78 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 100.707.747,20 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 97.810.027,92 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2017 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 204.259.245,03 zł, z czego: zaległość główna – 107.456.952,31 zł, zaległości odsetkowe – 93.000.383,28 zł, a w kosztach sądowych i postępowań komorniczych – 3.801.909,44 zł.
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosi 9 059, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 6 486 lokali, z tego: 4 608 dotyczy obecnych najemców, 1 878 to zadłużenie po poprzednich lokatorach oraz zadłużenie lokali obecnie niezasiedlonych.
Kwota 83.776.536,29 zł z zaległości głównej dotyczy 2 591 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 916.624,16 zł dotyczy 2 017 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 22.763.791,86 zł dotyczy zaległości pozostałych po 1 876 poprzednich lokatorach (22.763.456,76 zł) oraz 2 lokali obecnie niezasiedlonych (335,10 zł).
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła 81,14%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 14.905.639,49 zł, z czego zaległość główna – 6.520.863,98 zł, odsetki – 7.907.195,42 zł, koszty sądowe i postępowania komorniczych – 477.580,09 zł.
Na dzień 30 czerwca 2017 r. w zasobach ZNK znajduje się 817 lokali użytkowych, 273 garaże i 111 powierzchni reklamowych. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 939 najemców, z tego: 321 dotyczy obecnych najemców, 618 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast odszkodowaniem za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego objęte są 132 lokale użytkowe, 6 garaże i 8 powierzchni reklamowych.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła 98,01%.

Na dzień 30 czerwca 2017 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 – 96.939.315,70 zł (2 993 lokale), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (146) – 3.021.810,03 zł.

W stosunku do zalegających najemców prowadzone są następujące czynności mające na celu wyegzekwowanie należności:

- informacje o wysokości zadłużenia oraz wezwania do zapłaty zaległości czynszowych, wezwania przedsądowe,
- powiadomienie o wypowiedzeniu umów najmu,
- ugody na ratalną spłatę zaległości,
- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe i administracyjne, egzekucja komornicza.

W dniu 26 czerwca 2017 roku Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę Nr 768/XXXI/2017 w sprawie przyjęcia „Programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego



zasobu Gminy Lublin obowiązującego w latach 2017-2022”. Założeniem Programu jest w szczególności zwiększenie wpływów z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych oraz utrwalenie zasady terminowości wnoszenia bieżących opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin. Do Programu mogą przystąpić dłużnicy, którzy: na dzień 30 czerwca 2016 roku posiadali zadłużenie, w terminie do 6 miesięcy od dnia wejścia w życie Programu złożą wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu, w którym uznają zadłużenie, podpiszą porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia. Program obowiązywał będzie do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2017 r. stanowią kwotę 10.144.336,71 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 4.862.972,64 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 2.208.584,63 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 148.348,07 zł,
- 3) podatku VAT – 198.915,66 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 127.727,00 zł,
- 5) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.941.778,13 zł,
- 6) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 237.619,15 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.281.364,07 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły.