



## 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 2019 rok zaplanowano kwotę 2.640.000,00 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 3.265.800,00 zł, z tego: dotacja przedmiotowa – 2.159.800,00 zł, dotacja celowa na inwestycje – 1.106.000,00 zł.

W I półroczu 2019 roku dotacje przekazano w 47,48%, tj. w kwocie 1.550.538,81 zł w ramach dotacji przedmiotowej (71,79% planu).

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 35.958.492,34 zł, tj. 50,29% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych   | 20.503.049,42 zł |
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych   | 7.162.055,81 zł  |
| - pozostałych usług  | 278.196,17 zł    |
| - odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kar i odszkodowań wynikających z umów  | 143.267,74 zł    |
| - odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych i od środków na rachunku bankowym)   | 3.893.492,22 zł  |
| - pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, rozwiązanie rezerw, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) | 3.978.430,98 zł  |

Zrealizowane w kwocie 33.001.521,52 zł (43,61%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - wynagrodzenia   | 2.568.667,87 zł  |
| w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 18.478,92 zł  |                  |
| Przeciętne zatrudnienie wyniosło 98,71 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 4.211 zł. Od stycznia wprowadzono podwyżkę wynagrodzeń w wysokości średnio 264 zł na etat.   |                  |
| - pochodne od wynagrodzeń   | 453.338,12 zł    |
| - świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP)   | 11.522,05 zł     |
| - pozostałe koszty bieżące  | 23.831.648,23 zł |
| w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 6.004.568,03 zł; koszty energii – 8.081.431,82 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 91.421,98 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.471.736,82 zł; pozostałe usługi tj.: odprowadzanie ścieków – 2.142.355,29 zł, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia i inne – 785.935,54 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 1.543.824,20 zł; podatek od towarów i usług – 233.231,02 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 100.188,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 132.748,42 zł; amortyzacja – 2.219.655,02 zł; |                  |
| - podatek dochodowy od osób prawnych  | 705.084,00 zł    |
| - inne zmniejszenia   | 5.431.261,25 zł  |
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.



Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. w kwocie 227.866.240,33 zł (w tym: z tytułu odsetek – 105.716.562,52 zł, należności sporne – 4.058.823,27 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutory wody – 462,00 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 115.107.157,48 zł
  - pozostałe należności 112.759.082,85 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek – 105.716.562,52 zł,
  - odszkodowań z najmu lokali użytkowych – 2.486.076,23 zł,
  - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.533.347,24 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 227.854.639,11 zł, z tego z tytułu czynszów 115.105.953,12 zł, pozostałych, głównie odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 112.748.685,99 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 92.637.134,30 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 90.251.275,77 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2019 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 214.629.809,77 zł, z czego: zaległość główna – 111.441.999,71 zł, zaległości odsetkowe – 99.066.211,44 zł, a w kosztach postępowań sądowych i komorniczych – 4.121.598,62 zł.  
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosi 8 968, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 6 025 lokali, z tego: 3 972 dotyczy obecnych najemców, 2 053 to zadłużenie po poprzednich lokatorach.  
Kwota 82.767.898,80 zł z zaległości głównej dotyczy 2 474 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 754.887,76 zł dotyczy 1 498 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy. Pozostała kwota 27.919.213,15 zł dotyczy zaległości pozostałych po 2 053 poprzednich lokatorach.  
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 86,06%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 12.789.720,66 zł, z czego zaległość główna – 5.730.707,57 zł, odsetki – 6.647.264,47 zł, koszty sądowe i postępowania komorniczych – 411.748,62 zł.  
Liczba lokali użytkowych na dzień 30 czerwca 2019 r. – 791, garaży – 264 oraz powierzchni reklamowych – 108. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 1 026 najemców, z tego: 315 dotyczy obecnych najemców, 711 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast odszkodowaniem za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego objętych jest 131 lokali użytkowych, 8 garaży i 11 powierzchni reklamowych.  
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 99,46%.

Na dzień 30 czerwca 2019 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 – 104.888.778,26 zł (3 212 lokali), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (150) – 2.486.076,23 zł.

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

- 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 mogli przystąpić dłużnicy, którzy: na dzień 30 czerwca 2016 roku posiadali zadłużenie, w terminie do 6 miesięcy od dnia wejścia w życie Programu złożyli wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu, w którym uznali zadłużenie, podpisali porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia. Program obowiązywał będzie do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Ogółem, w okresie przyjmowania zgłoszeń, złożono 554 wnioski, natomiast zawarto 410 porozumień obejmujących restrukturyzację zadłużenia w łącznej kwocie 13.295.470,52 zł, z tego do zapłaty przewidziano 5.266.281,84 zł, zaś do umorzenia przewidziano kwotę zaległości wynoszącą 8.029.188,68 zł.

Do dnia 30 czerwca br. rozwiązano 82 zawarte dotychczas porozumienia, w których restrukturyzacją objęto zadłużenie w łącznej kwocie 2.713.192,26 zł (z tego do zapłaty przewidywano 1.228.066,77 zł, zaś do umorzenia 1.485.125,49 zł), przy czym 76 z nich zerwano z powodu niewywiązywania się dłużników z zadeklarowanych wpłat, zaś 6 rozwiązano na wniosek zainteresowanych.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2019 r. stanowią kwotę 10.633.775,48 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 6.140.081,26 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 2.679.729,27 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne i Fundusz Pracy oraz Solidarnościowy Fundusz Wsparcia Osób Niepełnosprawnych – 177.096,94 zł,
- 3) podatku VAT – 182.028,74 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 154.888,00 zł,
- 5) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 2.137.188,08 zł,
- 6) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego oraz wobec współwłaścicieli zwróconej nieruchomości – 809.150,23 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.493.694,22 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2019 r. nie wystąpiły.