



## 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 dotację przedmiotową dla ZNK w budżecie miasta na 2021 rok zaplanowano kwotę 1.210.000,00 zł. W okresie sprawozdawczym (w wyniku zwiększenia dotacji przedmiotowej oraz wprowadzenia dotacji celowej na inwestycje) dotacje dla ZNK zwiększono do wysokości 1.770.500,00 zł, z tego: dotacja przedmiotowa – 1.670.500,00 zł, dotacja celowa na inwestycje – 100.000,00 zł.

W I półroczu 2021 roku przekazano 994.050,89 zł (56,15%) w ramach dotacji przedmiotowej (59,51%).

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 33.229.237,42 zł, tj. 46,47% planu i obejmują wpływy z tytułu:

|  |                  |
|--|------------------|
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych   | 20.676.891,51 zł |
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych   | 6.926.935,23 zł  |
| - pozostałych usług  | 193.370,99 zł    |
| - odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kar i odszkodowań wynikających z umów  | 287.477,96 zł    |
| - odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych)   | 2.351.456,81 zł  |
| - pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) | 2.793.104,92 zł  |

Zrealizowane w kwocie 32.755.166,07 zł (44,77%) koszty i inne obciążenia obejmują:

|   |                  |
|---|------------------|
| - wynagrodzenia   | 2.825.499,09 zł  |
| w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 28.510,68 zł  |                  |
| Przeciętne zatrudnienie wyniosło 86,71 et. (przy limicie 109 et.), natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych) wyniosło 5.130,00 zł.  |                  |
| - pochodne od wynagrodzeń   | 518.893,25 zł    |
| - świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP)   | 9.311,44 zł      |
| - pozostałe koszty bieżące  | 25.202.245,42 zł |
| w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 6.184.928,64 zł; koszty energii – 8.888.499,57 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 73.065,70 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.553.239,84 zł; pozostałe usługi tj.: odprowadzanie ścieków – 2.058.413,30 zł, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, szkolenia i inne – 906.399,11 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 1.844.082,40 zł; podatek od towarów i usług – 183.985,42 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 120.726,75 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 100.660,00 zł; amortyzacja – 2.238.433,59 zł; |                  |
| - podatek dochodowy od osób prawnych  | 575.718,00 zł    |
| - inne zmniejszenia   | 3.623.498,87 zł  |
| w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.   |                  |

Ponadto w I półroczu 2021 r. z utworzonej w 2020 roku w kwocie 680.000,00 zł rezerwy na inwestycje sfinansowano zadanie polegające na budowie przyłącza wodociągowego do budynku mieszkalnego przy ul. Ciepłej 7 – 34.440,00 zł. W okresie sprawozdawczym zakończono także finansowaną z ww. rezerwy



przebudowę 8 lokali mieszkalnych ze zmianą sposobu ogrzewania oraz budową przyłącza wodociągowego do budynku przy ul. Lubartowskiej 70 – koszt w kwocie 645.560,00 zł zostanie rozliczony w II półroczu br.

Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. w kwocie 178.787.972,16 zł (w tym: z tytułu odsetek – 78.201.256,66 zł, należności sporne – 3.748.480,40 zł) składają się:

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| - należności z tytułu dostaw i usług | 94.174.600,31 zł |
| - pozostałe należności               | 84.613.371,85 zł |
- głównie z tytułu:
- odsetek – 78.201.256,66 zł,
  - odszkodowań z najmu lokali użytkowych, garaży i powierzchni reklamowych – 1.819.688,07 zł,
  - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.544.206,84 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 178.735.885,14 zł, z tego z tytułu czynszów 93.810.117,76 zł oraz pozostałych należności, głównie odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 84.925.767,38 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 75.021.092,63 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 73.328.581,99 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2021 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 167.882.120,30 zł, z czego: zaległość główna – 90.556.449,39 zł, zaległości odsetkowe – 73.167.192,13 zł, a w kosztach postępowań sądowych i komorniczych – 4.158.478,78 zł.  
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosi 8 781, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 4 598 lokali, z tego: 3 769 dotyczy obecnych najemców, 829 to zadłużenie po poprzednich lokatorach.  
Kwota 71.892.942,28 zł z zaległości głównej dotyczy 2 379 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 706.798,75 zł dotyczy 1 390 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy. Pozostała kwota 17.956.708,36 zł dotyczy zaległości pozostałych po 829 poprzednich lokatorach.  
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2021 r. wyniosła 88,47%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 10.490.343,94 zł, z czego zaległość główna – 5.073.356,44 zł, odsetki – 5.031.259,44 zł, koszty sądowe i postępowania komorniczych – 385.728,06 zł.  
Liczba lokali użytkowych na dzień 30 czerwca 2021 r. – 775, garaży – 253 oraz powierzchni reklamowych – 91. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 761 najemców, z tego: 327 dotyczy obecnych najemców, 434 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego objętych jest 9 lokali użytkowych i 2 garaże.  
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2021 r. wyniosła 99,37%.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. zadłużenie z tytułu odszkodowania (bez odsetek i kosztów postępowania sądowego) wyniosło za lokale mieszkalne – 86.602.237,37 zł (3 191 lokali), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (115) – 1.819.688,07 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 2021 r. rozwiązano 134 zawarte dotychczas porozumienia, w których restrukturyzacją objęto zadłużenie w łącznej kwocie 4.138.668,13 zł (z tego do zapłaty przewidywano 1.823.397,80 zł, zaś do umorzenia 2.315.270,33 zł), przy czym 121 z nich rozwiązano z powodu niewywiązywania się dłużników z zadeklarowanych wpłat, zaś 13 rozwiązano na wniosek zainteresowanych.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2021 r. stanowią kwotę 10.494.993,52 zł, z tego:

- zobowiązania na łączną kwotę 7.172.703,87 zł dotyczą:
  - 1) dostaw i usług – 3.517.904,92 zł,
  - 2) składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne i Fundusz Pracy oraz Solidarnościowy Fundusz Wsparcia Osób Niepełnosprawnych – 168.196,91 zł,
  - 3) podatku VAT – 198.994,89 zł,
  - 4) podatku dochodowego od osób fizycznych – 35.840,00 zł,
  - 5) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 2.570.981,04 zł,
  - 6) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego oraz wobec współwłaścicieli zwróconej nieruchomości – 680.786,11 zł.
- inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 3.322.289,65 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2021 r. nie wystąpiły.