



## 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 2018 rok zaplanowano kwotę 2.040.000,00 zł. W okresie sprawozdawczym (w wyniku zwiększenia dotacji przedmiotowej oraz wprowadzenia dotacji celowej na inwestycje) dotacje dla ZNK zwiększono do wysokości 2.646.500,00 zł, z tego: dotacja przedmiotowa – 2.166.255,00 zł, dotacja celowa na inwestycje – 480.245,00 zł.

W 2018 roku przekazano kwotę 2.645.570,00 zł (99,96%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 2.165.325,00 zł (99,96%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 480.245,00 zł (100%)

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 70.146.606,57 zł, tj. 98,11% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 42.456.623,68 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 13.243.596,19 zł
- pozostałych usług 447.527,58 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kar i odszkodowań wynikających z umów 952.708,32 zł
- odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych i od środków na rachunku bankowym) 7.688.296,87 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 5.357.853,93 zł

Zrealizowane w kwocie 71.784.675,52 zł (95,49%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 5.433.998,09 zł
- w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 43.971,68 zł

Przeciętne zatrudnienie wyniosło 96,14 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 4.192 zł. W kwietniu wprowadzono podwyżkę wynagrodzeń w wysokości średnio 203 zł na etat.

- pochodne od wynagrodzeń 936.504,11 zł
- świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP) 22.164,70 zł
- pozostałe koszty bieżące 51.368.275,08 zł

w tym m.in.: remonty (budyneków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 14.371.618,84 zł; koszty energii – 17.257.378,85 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 237.672,84 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.920.586,01 zł; pozostałe usługi, tj.: odprowadzanie ścieków – 4.522.380,50 zł, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia i inne – 1.661.890,34 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 3.175.578,41 zł; podatek od towarów i usług – 424.315,18 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 124.960,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 162.126,02 zł; amortyzacja – 4.467.508,64 zł

- inwestycje (wykonanie przyłącza wodociągowego do budynku przy ul. Noworybnej 3) 31.815,95 zł
  - środki własne zarezerwowane na inwestycje 750.000,00 zł
- (w związku ze zleceniem zadań wykonawcom utworzono na ten cel rezerwę)



- podatek dochodowy od osób prawnych 1.111.346,00 zł
  - inne zmniejszenia 12.130.571,59 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. w kwocie 230.366.593,44 zł (w tym: z tytułu odsetek – 106.283.791,21 zł, należności sporne – 3.660.194,20 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutory wody – 462,00 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 117.107.792,48 zł
  - pozostałe należności 113.258.800,96 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek – 106.283.791,21 zł,
  - odszkodowań z najmu lokali użytkowych – 2.546.223,64 zł,
  - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.347.441,46 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 230.178.768,19 zł, z tego z tytułu czynszów 116.988.611,88 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 113.190.156,31 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 97.273.676,31 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 94.828.258,24 zł.

Występujące na dzień 31 grudnia 2018 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 217.123.872,52 zł, z czego: zaległość główna – 113.434.687,38 zł, zaległości odsetkowe – 99.756.298,80 zł, a w kosztach sądowych i postępowań komorniczych – 3.932.886,34 zł.  
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 9 004, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 6 368 lokali, z tego: 4 404 dotyczy obecnych najemców, 1 964 to zadłużenie po poprzednich lokatorach.  
Kwota 86.041.063,34 zł z zaległości głównej dotyczy 2 531 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 826.079,69 zł dotyczy 1 873 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy. Pozostała kwota 26.567.544,35 zł dotyczy zaległości pozostałych po 1 964 poprzednich lokatorach.  
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 82,68% (wzrost o 1,28 p.p. w stosunku do 2017 roku).
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 12.660.002,54 zł, z czego zaległość główna – 5.720.842,41 zł, odsetki – 6.524.605,01 zł, koszty sądowe i postępowania komorniczych – 414.555,12 zł.  
Liczba lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2018 r. – 794, garaży – 261 oraz powierzchni reklamowych – 110. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 1 070 najemców, z tego: 458 dotyczy obecnych najemców, 612 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast zaległość z tytułu odszkodowań za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego dotyczy 136 lokali użytkowych, 9 garaży i 10 powierzchni reklamowych.  
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 98,31% (wzrost o 0,03 p.p. w stosunku do 2017 roku).

Na dzień 31 grudnia 2018 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 – 106.302.432,23 zł (3 155 lokali), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (155) – 2.546.223,64 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.

W okresie sprawozdawczym przyjęto 266 wniosków w łącznej kwocie 11.150.271,74 zł. W wyniku zawartych w okresie sprawozdawczym 326 porozumień restrukturyzacją objęto zadłużenie w łącznej kwocie 11.607.093,81 zł, z tego do zapłaty przewiduje się 4.617.391,51 zł, zaś do umorzenia przewidziano kwotę zaległości wynoszącą 6.989.702,30 zł.

Jednocześnie w okresie sprawozdawczym rozwiązano 42 zawarte wcześniej porozumienia, w których restrukturyzacją objęto zadłużenie w łącznej kwocie 1.292.570,50 zł (z tego do zapłaty przewidywano 596.018,35 zł, zaś do umorzenia 696.552,15 zł), przy czym 40 z nich zerwano z powodu niewywiązywania się dłużników z zadeklarowanych wpłat, zaś 2 rozwiązano na wniosek zainteresowanych.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 31 grudnia 2018 r. stanowią kwotę 13.472.327,01 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 8.002.548,56 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 4.299.063,18 zł,
- 2) wynagrodzeń (dodatkowe wynagrodzenie roczne) – 330.508,31 zł,
- 3) składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne i Fundusz Pracy – 230.456,79 zł,
- 4) podatku VAT – 77.607,22 zł,
- 5) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 51.064,00 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 2.163.701,47 zł,
- 7) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego oraz wobec współwłaścicieli zwróconej nieruchomości – 850.147,59 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.469.778,45 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 31 grudnia 2018 r. nie wystąpiły.