



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 2013 rok zaplanowano kwotę 6.750.000 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 8.948.770 zł. W 2013 roku przekazano 8.911.963,00 zł (99,59%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 3.690.329,00 zł (99,01%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 5.221.634,00 zł (100%)

Zestawienie przychodów i kosztów samorządowego zakładu budżetowego przedstawia załącznik nr 7, natomiast wykorzystanie dotacji z budżetu miasta omówiono w części dotyczącej wydatków budżetu miasta.

Osiągnięte przychody własne stanowią kwotę 76.942.444,25 zł, tj. 98,31% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 42.566.579,26 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 14.932.303,43 zł
- pozostałych usług 489.260,89 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 1.239.793,03 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 13.219.935,47 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności), zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji 4.494.572,17 zł

Zrealizowane w kwocie 79.914.560,05 zł (97,47%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 4.461.599,52 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 122.829,61 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 99,31 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.285 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 788.409,34 zł
- pozostałe koszty bieżące 50.551.477,76 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 10.944.789,33 zł; koszty energii – 16.926.139,94 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 292.226,58 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.700.644,70 zł; wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, utrzymanie zieleni i czystości, usługi internetowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 7.832.540,37 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 3.337.430,49 zł; podatek od nieruchomości – 1.383.419,57 zł; podatek od towarów i usług – 423.018,00 zł; odpisy na zakładowy fundusz



świadczeń socjalnych – 112.831,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 319.018,69 zł; amortyzacja – 4.202.826,34 zł;

- podatek dochodowy od osób prawnych 1.412.629,00 zł
 - inne zmniejszenia 22.700.444,43 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. w kwocie 167.630.683,36 zł (w tym należności sporne w kwocie 3.893.932,26 zł) składają się należności z tytułu:

- 1) dostaw i usług 87.773.018,31 zł
 - 2) naliczonych odsetek, odszkodowań z tytułu najmu lokali,
kosztów sądowych i innych rozliczeń 79.614.384,32 zł
 - 3) podatku VAT 242.774,73 zł
- oraz depozyty terminowe (kaucja) 506,00 zł

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 80.270.808,30 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 77.838.959,17 zł.

Występujące na dzień 31 grudnia 2013 r. należności z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 154.165.683,68 zł, z czego zaległość główna – 84.062.471,98 zł, zaległości odsetkowe – 67.184.519,25 zł, a koszty sądowe – 2.918.692,45 zł.
Powyższa kwota należności dotyczy 6 014 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).
Kwota 70.527.095,79 zł z zaległości głównej dotyczy 2 775 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.067.167,72 zł dotyczy 1 937 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 12.468.208,47 zł dotyczy przede wszystkim zaległości pozostałych po poprzednich lokatorach oraz obecnie niezasiedlonych lokali.
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 80,09%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 12.865.476,39 zł, z czego zaległość główna – 6.001.087,31 zł, odsetki – 6.545.299,63 zł, a koszty sądowe – 319.089,45 zł.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 96,33%.

Na dzień 31 grudnia 2013 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 – 66.255.924,27 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.640.005,33 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,
- 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 2013 r. stanowią kwotę 11.176.341,79 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 6.298.352,48 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 3.459.478,63 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 190.195,60 zł,
- 3) podatku VAT – 181.302,00 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 267.136,00 zł,
- 5) opłaty administracyjnej – 220,11 zł,
- 6) opłaty za wywóz śmieci – 49.464,22 zł,
- 7) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadium – 1.618.058,18 zł,
- 8) wynagrodzeń – 288.170,00 zł,
- 9) pozostałych zobowiązań – 244.327,74 zł, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.877.989,31 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły.