



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 2015 rok zaplanowano kwotę 3.500.000 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 3.895.000,00 zł i przekazano w 100%, z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 2.213.000,00 zł (100%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 1.682.000,00 zł (100%)

Zestawienie przychodów i kosztów samorządowego zakładu budżetowego przedstawia załącznik nr 7, natomiast wykorzystanie dotacji z budżetu miasta omówiono w części dotyczącej wydatków na zadania własne realizowane bez udziału środków europejskich (dz. 700, rozdz. 70001).

Osiągnięte przychody własne stanowią kwotę 72.232.182,71 zł, tj. 98,28% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 41.443.705,31 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 13.297.603,60 zł
- pozostałych usług 475.908,85 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 1.060.072,36 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych należności czynszowych) 9.472.337,38 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 6.482.555,21 zł

Zrealizowane w kwocie 74.539.676,13 zł (98,45%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 4.701.500,00 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 110.085,83 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 97,34 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentu za urlop) wyniosło 3.549 zł.
- pochodne od wynagrodzeń 822.488,17 zł
- świadczenia na rzecz od fizycznych 49.486,78 zł
- pozostałe koszty bieżące 50.003.440,34 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 11.487.218,46 zł; koszty energii – 16.867.626,95 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 311.222,87 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.771.601,93 zł; usługi m.in.: odprowadzanie ścieków, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 6.725.280,23 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 3.119.521,47 zł; podatek od nieruchomości – 1.526.421,04 zł; podatek od towarów i usług – 490.401,21 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 112.317,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 253.003,72 zł; amortyzacja – 4.293.411,13 zł;
- podatek dochodowy od osób prawnych 1.168.697,00 zł
- inne zmniejszenia 17.794.063,84 zł
w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. w kwocie 201.894.335,99 zł (w tym: z tytułu odsetek 91.976.283,23 zł, należności sporne 1.873.586,47 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutor wody



pitnej dla pracowników – 506 zł) składają się:

- | | |
|--|-------------------|
| - należności z tytułu dostaw i usług | 101.853.931,41 zł |
| - pozostałe należności | 100.040.404,58 zł |
| głównie z tytułu: | |
| - odsetek | 91.976.283,23 zł |
| - odszkodowań z najmu lokali użytkowych | 3.026.070,91 zł |
| - kosztów postępowań sądowych i komorniczych | 4.512.112,18 zł |

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 200.887.556,61 zł, z tego z tytułu czynszów oraz dostaw i usług 101.373.090,29 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 99.514.466,32 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 101.255.377,04 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 98.347.767,55 zł, a kwotę 2.907.609,49 zł pozostałe.

Występujące na dzień 31 grudnia 2015 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 186.405.211,29 zł, z czego zaległość główna – 97.957.312,68 zł, zaległości odsetkowe – 84.385.496,72 zł, a koszty sądowe i komornicze – 4.062.401,89 zł.

Powyższa kwota należności dotyczy 6.109 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).

Kwota 78.168.872,00 zł z zaległości głównej dotyczy 2.689 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 888.433,71 zł dotyczy 1.770 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.

Pozostała kwota 18.900.006,97 zł dotyczy zaległości pozostałych po poprzednich lokatorach oraz obecnie niezasiedlonych lokali.

Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 82,05%.

- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 7.380.960,95 zł, z czego zaległość główna – 3.415.777,61 zł, odsetki – 3.545.739,87 zł, a koszty sądowe i komornicze – 419.443,47 zł.

Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 98,55%.

Na dzień 31 grudnia 2015 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 – 87.895.534,61 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 3.026.070,91 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 ratalną spłatę zaległości,
- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe i administracyjne, egzekucja komornicza.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 31 grudnia 2015 r. stanowią kwotę 11.097.616,31 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 6.209.513,74 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 3.401.079,03 zł,
- 2) wynagrodzeń – 290.231,93 zł,
- 3) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 186.913,76 zł,
- 4) podatku VAT – 152.473,00 zł,
- 5) podatku dochodowego od osób fizycznych – 41.491,00 zł,
- 6) opłaty administracyjnej – 922,95 zł,
- 7) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 1.816.688,98 zł,
- 8) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 319.713,09 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.888.102,57 zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. ZNK nie posiada zobowiązań wymagalnych.