



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 2017 rok zaplanowano kwotę 9.297.658,00 zł, którą w okresie sprawozdawczym zmniejszono do wysokości 7.396.038,00 zł.

W 2017 roku przekazano 7.396.036,84 zł (99,99%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 2.392.400,00 zł (100%)
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 5.003.636,84 zł (99,99%)

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 71.481.744,81 zł, tj. 100,25% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 42.880.682,87 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 13.187.365,74 zł
- pozostałych usług 401.908,78 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kary i odszkodowania wynikające z umów 639.011,73 zł
- odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych i od środków na rachunku bankowym) 8.573.500,33 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) 5.799.275,36 zł

Zrealizowane w kwocie 72.567.659,82 zł (98,21%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- wynagrodzenia 4.832.299,00 zł
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 85.541,45 zł
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 97,03 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.720 zł. Od kwietnia 2017 roku wprowadzono podwyżkę wynagrodzeń w wysokości średnio 203 zł na etat.
- pochodne od wynagrodzeń 855.379,81 zł
- świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP oraz odprawa pośmiertna) 23.244,30 zł
- pozostałe koszty bieżące 50.199.161,87 zł
w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 13.010.903,52 zł; koszty energii – 17.677.320,07 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 243.749,56 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.792.395,01 zł; pozostałe usługi m.in.: odprowadzanie ścieków – 4.653.494,47 zł, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 1.613.830,96 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 2.925.464,06 zł; podatek od towarów i usług – 381.958,06 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 126.901,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 278.887,89 zł; amortyzacja – 4.456.995,73 zł;
- inwestycje (rozbudowa instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych w budynku przy ul. 1 Maja 55, przyłącze wodociągowe do budynku przy ul. Lubartowskiej 66) 38.911,01 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych 1.410.170,00 zł



- inne zmniejszenia 15.208.493,83 zł
w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek.

Zgodnie z § 4 zarządzenia nr 9/12/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 7 grudnia 2015 r. z uzyskiwanych opłat czynszowych za lokale mieszkalne przeznacza się nie mniej niż 25% na konserwację i naprawy budynków mieszkalnych. W 2017 roku na remonty i konserwacje lokali mieszkalnych wydatkowano 11.603.516,44 zł, tj. 56,71% rzeczywistych wpływów z czynszu za lokale mieszkalne, które wyniosły 20.461.404,38 zł.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. w kwocie 225.011.196,07 zł składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 114.353.096,64 zł
 - pozostałe należności 110.658.099,43 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek – 103.386.226,36 zł,
 - odszkodowań z najmu lokali użytkowych – 2.882.510,99 zł,
 - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.305.814,52 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 224.787.680,17 zł, z tego z tytułu czynszów 114.203.978,30 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 110.583.701,87 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 103.077.611,00 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 100.328.145,01 zł.

Występujące na dzień 31 grudnia 2017 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 209.807.601,25 zł, z czego: zaległość główna – 110.387.802,77 zł, zaległości odsetkowe – 95.570.811,40 zł, a w kosztach sądowych i postępowań komorniczych – 3.848.987,08 zł.
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 9 099, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 6 361 lokali, z tego: 4 533 dotyczy obecnych najemców, 1 828 to zadłużenie po poprzednich lokatorach oraz zadłużenie lokali obecnie niezasiedlonych.
Kwota 84.516.556,51 zł z zaległości głównej dotyczy 2 555 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 866.355,71 zł dotyczy 1 978 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy. Pozostała kwota 25.004.890,55 zł dotyczy zaległości pozostałych po 1 826 poprzednich lokatorach (24.988.347,12 zł) oraz 2 lokali obecnie niezasiedlonych (16.543,43 zł).
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 81,40%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 14.589.869,93 zł, z czego zaległość główna – 6.320.148,00 zł, odsetki – 7.812.894,49 zł, koszty sądowe i postępowania komorniczych – 456.827,44 zł.
Na dzień 31 grudnia 2017 r. w zasobach ZNK znajduje się 805 lokali użytkowych, 266 garaży i 109 powierzchni reklamowych. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 984 najemców, z tego: 427 dotyczy obecnych najemców, 557 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast odszkodowaniem za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego objętych jest 15 lokali użytkowych, 1 garaż i 1 powierzchnia reklamowa.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 98,28%.

Na dzień 31 grudnia 2017 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 – 101.474.965,82 zł (3 002 lokale), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (162) – 2.882.510,99 zł.

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



- informacje o wysokości zadłużenia oraz 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 mogą przystąpić dłużnicy, którzy: na dzień 30 czerwca 2016 roku posiadali zadłużenie, w terminie do 6 miesięcy od dnia wejścia w życie Programu złożą wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu, w którym uznają zadłużenie, podpiszą porozumienie w sprawie restrukturyzacji zadłużenia. Program obowiązywał będzie do dnia 31 grudnia 2022 roku. W 2017 roku przyjęto 285 wniosków w łącznej kwocie 7.332.289,09 zł. W wyniku zawarcia 84 porozumień restrukturyzacją objęto zadłużenie w łącznej kwocie 1.688.376,71 zł, z tego do zapłaty przewiduje się 648.890,33 zł, zaś do umorzenia przewidziano kwotę zaległości wynoszącą 1.039.486,38 zł.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na dzień 31 grudnia 2017 r. stanowią kwotę 12.553.887,36 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 7.296.953,76 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 3.726.196,31 zł,
- 2) wynagrodzeń (dodatkowe wynagrodzenie roczne) – 314.423,52 zł,
- 3) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 213.038,17 zł,
- 4) podatku VAT – 154.615,59 zł,
- 5) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 384.099,00 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 2.155.100,34 zł,
- 7) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 349.480,83 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 5.256.933,60 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły.