



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 2.634.500,00 zł, z tego: dotacja przedmiotowa – 2.254.500,00 zł, dotacja celowa na inwestycje – 380.000,00 zł.

W I półroczu 2018 roku przekazano kwotę 1.929.575,03 zł (73,24%) w ramach dotacji przedmiotowej.

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 35.625.793,48 zł, tj. 49,83% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- | | |
|--|------------------|
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych | 21.264.325,75 zł |
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych | 7.088.571,09 zł |
| - pozostałych usług | 178.474,69 zł |
| - odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego oraz kar i odszkodowań wynikających z umów | 663.700,86 zł |
| - odsetek (głównie od nieterminowo płaconych należności czynszowych i od środków na rachunku bankowym) | 3.835.384,21 zł |
| - pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego, zwrot kosztów sądowych i egzekucyjnych, pokrycie amortyzacji) | 2.595.336,88 zł |

Zrealizowane w kwocie 34.063.647,60 zł (45,26%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- | | |
|--|------------------|
| - wynagrodzenia | 2.231.631,68 zł |
| w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 33.957,56 zł | |
| Przeciętne zatrudnienie wyniosło 96,88 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.695 zł. W kwietniu wprowadzono podwyżkę wynagrodzeń w wysokości średnio 203 zł na etat. | |
| - pochodne od wynagrodzeń | 393.229,96 zł |
| - świadczenia na rzecz osób fizycznych (wynikające z przepisów BHP) | 12.585,10 zł |
| - pozostałe koszty bieżące | 24.575.678,21 zł |
| w tym m.in.: remonty (budynków, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, naprawy, konserwacje) – 6.220.662,09 zł; koszty energii – 8.553.501,41 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 92.735,97 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.457.400,51 zł; pozostałe usługi tj.: odprowadzanie ścieków – 2.282.783,33 zł, dozór techniczny, utrzymanie zieleni i czystości, usługi pocztowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia i inne – 789.767,51 zł; opłaty za administrowanie i czynsze – 1.522.085,78 zł; podatek od towarów i usług – 179.203,92 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 97.224,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 109.099,12 zł; amortyzacja – 2.250.966,53 zł; | |
| - podatek dochodowy od osób prawnych | 605.622,00 zł |
| - inne zmniejszenia | 6.244.900,65 zł |
| w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności głównych i odsetek. | |



Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. w kwocie 226.067.763,99 zł (w tym: z tytułu odsetek – 103.836.424,50 zł, należności sporne – 3.481.148,85 zł, depozyt terminowy – kaucja za dystrybutory wody – 462,00 zł) składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług 115.373.307,17 zł
 - pozostałe należności 110.694.456,82 zł
- głównie z tytułu:
- odsetek – 103.836.424,50 zł,
 - odszkodowań z najmu lokali użytkowych – 2.602.501,79 zł,
 - kosztów postępowań sądowych i komorniczych – 4.230.779,54 zł.

Odpisami aktualizującymi objęte są należności na kwotę 226.052.418,91 zł, z tego z tytułu czynszów 114.960.560,95 zł, odsetek, kosztów postępowania sądowego i odszkodowań 111.091.857,96 zł.

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 97.406.088,27 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 94.898.662,91 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2018 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 212.701.682,81 zł, z czego: zaległość główna – 111.721.570,85 zł, zaległości odsetkowe – 97.169.998,21 zł, a w kosztach sądowych i postępowań komorniczych – 3.810.113,75 zł.
Liczba lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosi 9 056, zaś opóźnienia w płatnościach dotyczą 6 348 lokali, z tego: 4 421 dotyczy obecnych najemców, 1 927 to zadłużenie po poprzednich lokatorach.
Kwota 85.201.800,31 zł z zaległości głównej dotyczy 2 535 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 845.854,04 zł dotyczy 1 886 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy. Pozostała kwota 25.673.916,50 zł dotyczy zaległości pozostałych po 1 927 poprzednich lokatorach.
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosła 82,08%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 12.925.878,02 zł, z czego zaległość główna – 5.841.491,89 zł, odsetki – 6.663.720,34 zł, koszty sądowe i postępowań komorniczych – 420.665,79 zł.
Liczba lokali użytkowych na dzień 30 czerwca 2018 r. – 803, garaży – 263 oraz powierzchni reklamowych – 108. Opóźnienia w płatnościach czynszowych dotyczą 1 004 najemców, z tego: 390 dotyczy obecnych najemców, 614 to zadłużenie dotyczące byłych najemców, natomiast odszkodowaniem za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego objętych jest 117 lokali użytkowych, 9 garaży i 10 powierzchni reklamowych.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosła 98,22%.

Na dzień 30 czerwca 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 – 104.010.886,18 zł (3 178 lokali), natomiast za lokale użytkowe, garaże i powierzchnie reklamowe (136) – 2.602.501,79 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 przewiduje się 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 I półroczu 2018 roku 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.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2018 r. stanowią kwotę 10.606.809,69 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 5.887.692,09 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 2.446.455,55 zł,
 - 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 157.468,67 zł,
 - 3) podatku VAT – 189.216,69 zł,
 - 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 134.952,00 zł,
 - 5) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, wadia – 2.150.784,23 zł,
 - 6) pozostałych zobowiązań, głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego oraz wobec współwłaścicieli zwróconej nieruchomości – 808.814,95 zł.
- Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.719.117,60 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2018 r. nie wystąpiły.