



## 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 remonty oraz inwestycje) w budżecie miasta na 2012 rok zaplanowano kwotę 4.295.380 zł, którą w okresie sprawozdawczym zwiększono do wysokości 8.330.216 zł. W I półroczu br. przekazano 2.181.628,98 zł (26,19%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 2.107.000,00 zł,
- dotacji celowej na remonty kwotę 249,68 zł,
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 74.379,30 zł.

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 38.379.440,07 zł, tj. 49,04% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych 21.307.584,60 zł
- świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych 7.980.466,74 zł
- pozostałych usług 276.985,84 zł
- odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych 502.165,13 zł
- odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych czynszów) 6.219.702,31 zł
- pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności) 2.092.535,45 zł

Zrealizowane w kwocie 40.253.728,89 zł (48,82%) koszty obejmują:

- wynagrodzenia 2.034.149,65 zł  
w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 46.263,52 zł  
Przeciętne zatrudnienie wyniosło 97,88 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.266 zł.  
Podwyżka wynagrodzeń dla pracowników została wprowadzona od 1 stycznia 2012 r. średnio w wysokości 130 zł/etat.
- pochodne od wynagrodzeń 359.726,42 zł
- pozostałe koszty bieżące 28.504.553,16 zł  
w tym m.in.: remonty (budynków, naprawy, konserwacje) – 6.749.352,14 zł; koszty energii – 7.933.599,52 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 162.392,84 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 2.384.377,13 zł; wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, utrzymanie zieleni i czystości, usługi internetowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy,



szkolenia – 4.455.649,60 zł; czynsze – 1.727.666,94 zł; podatek od nieruchomości – 599.359,85 zł; podatek od towarów i usług – 296.977,00 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 83.139,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 121.099,94 zł; koszty amortyzacji – 1.976.611,06 zł;

- podatek dochodowy od osób prawnych 563.496,00 zł
  - inne zmniejszenia 10.768.414,72 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. w kwocie 154.605.118,83 zł składają się należności z tytułu:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1) dostaw i usług   | 81.803.877,77 zł |
| 2) naliczonych odsetek, odszkodowań z tytułu najmu lokali,<br>kosztów sądowych i innych rozliczeń | 72.630.071,03 zł |
| 3) podatku VAT  | 170.752,03 zł    |
| oraz depozyty terminowe (kaucja)  | 418,00 zł        |

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 79.586.517,80 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 77.165.266,32 zł.

Występujące na dzień 30 czerwca 2012 r. należności z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 143.256.699,31 zł, z czego zaległość główna – 79.047.851,87 zł, zaległości odsetkowe – 61.359.628,33 zł, a koszty sądowe – 2.849.219,11 zł.  
Powyższa kwota należności dotyczy 5 996 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).  
Kwota 66.707.673,69 zł z zaległości głównej dotyczy 2 722 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.245.256,47 zł dotyczy 1 885 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.  
Pozostała kwota 11.094.921,71 zł dotyczy przede wszystkim zaległości pozostałych po poprzednich lokatorach oraz obecnie niezasiedlonych lokali.  
Ściągalność należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosła 86,95%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 11.094.961,15 zł, z czego zaległość główna – 5.164.443,83 zł, odsetki – 5.641.595,81 zł, a koszty sądowe – 288.921,51 zł.  
Ściągalność należności za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosła 97,58%.

W ramach ww. kwot należności zadłużenie z tytułu odszkodowania naliczanego za zajmowanie lokalu lub powierzchni reklamowej bez tytułu prawnego (bez odsetek i kosztów postępowania sądowego) wyniosło za lokale mieszkalne – 63.016.691,71 zł natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.481.785,73 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, egzekucja komornicza.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 30 czerwca 2012 r. stanowią kwotę 10.997.987,55 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 6.160.461,39 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 3.843.951,38 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 133.054,29 zł,
- 3) podatku VAT – 217.885,00 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 123.652,00 zł,
- 5) opłaty administracyjnej – 233,69 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, depozytów, wadium – 1.623.507,15 zł,
- 7) pozostałych zobowiązań głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 218.177,88 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.837.526,16 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły.