



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 8.630.216 zł. W 2012 roku przekazano 6.933.099,26 zł (80,34%), z tego w ramach:

- dotacji przedmiotowej kwotę 4.420.885,00 zł,
- dotacji celowej na remonty kwotę 499.631,09 zł,
- dotacji celowej na inwestycje kwotę 2.012.583,17 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 77.574.266,01 zł, tj. 99,12% planu i obejmują wpływy z tytułu:

- | | |
|---|------------------|
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych | 43.431.094,61 zł |
| - świadczonych usług zarządzania nieruchomościami w zakresie wynajmu lokali użytkowych | 15.107.133,85 zł |
| - pozostałych usług | 591.253,97 zł |
| - odszkodowań za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego i innych | 776.652,24 zł |
| - odsetek (głównie od środków na rachunku bankowym i od nieterminowo płaconych czynszów) | 12.820.842,16 zł |
| - pozostałych przychodów (m.in. wpłaty należności, na które dokonano odpisu aktualizującego należności) | 4.847.289,18 zł |

Zrealizowane w kwocie 82.889.562,19 zł (99,46%) koszty i inne obciążenia obejmują:

- | | |
|--|------------------|
| • wynagrodzenia | 4.322.599,29 zł |
| w tym: wynagrodzenia bezosobowe – 78.947,04 zł | |
| Przeciętne zatrudnienie wyniosło 98,13 et., natomiast średnie wynagrodzenie (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych) wyniosło 3.275 zł. | |
| Podwyżka wynagrodzeń dla pracowników została wprowadzona od 1 stycznia 2012 r. średnio w wysokości 130 zł/etat. | |
| • pochodne od wynagrodzeń | 770.717,76 zł |
| • pozostałe koszty bieżące | 54.416.625,76 zł |
| w tym m.in.: remonty (budynków, naprawy, konserwacje) – 14.181.901,42 zł; koszty energii – 16.506.957,32 zł; zakup materiałów i wyposażenia – 294.091,50 zł; koszty zarządu nieruchomością wspólną – 4.753.481,88 zł; wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, | |



utrzymanie zieleni i czystości, usługi internetowe, telekomunikacyjne i zdrowotne, ekspertyzy, szkolenia – 9.057.130,86 zł, czynsze – 3.461.381,23 zł; podatek od nieruchomości – 1.212.090,14 zł; podatek od towarów i usług – 573.481,49 zł; odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – 111.099,00 zł; koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 243.139,09 zł; koszty amortyzacji – 3.948.214,98 zł;

- podatek dochodowy od osób prawnych 1.376.800,00 zł
 - inne zmniejszenia 22.002.819,38 zł
- w których główną pozycję stanowią odpisy aktualizujące wartość należności.

Na należności wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. w kwocie 163.492.208,91 zł składają się należności z tytułu:

- 1) dostaw i usług 85.833.964,59 zł
 - 2) naliczonych odsetek, odszkodowań z tytułu najmu lokali,
kosztów sądowych i innych rozliczeń 77.408.047,89 zł
 - 3) podatku VAT 249.690,43 zł
- oraz depozyty terminowe (kaucja) 506,00 zł

Należności wymagalne (wg sprawozdania Rb-N) wynoszą 82.210.752,05 zł, w tym z tytułu dostaw towarów i usług 79.748.797,70 zł.

Występujące na dzień 31 grudnia 2012 r. należności z tytułu opłat czynszowych i świadczeń dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych na kwotę 151.434.179,23 zł, z czego zaległość główna – 82.758.026,08 zł, zaległości odsetkowe – 65.793.401,00 zł, a koszty sądowe – 2.882.752,15 zł.
Powyższa kwota należności dotyczy 6 304 dłużników (obecnych i byłych użytkowników).
Kwota 69.191.242,90 zł z zaległości głównej dotyczy 2 776 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach powyżej 6 miesięcy. Natomiast kwota 1.287.230,83 zł dotyczy 2 284 najemców lokali, którzy posiadają zaległość w opłatach do 6 miesięcy.
Pozostała kwota 12.279.552,35 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 2012 roku wyniosła 80,05%.
- 2) lokali użytkowych, garaży i reklam na kwotę 11.539.176,16 zł, z czego zaległość główna – 5.328.699,33 zł, odsetki – 5.910.318,30 zł, a koszty sądowe – 300.158,53 zł.
Ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, garaże i reklamy na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosła 95,23%.

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 – 65.249.447,18 zł, natomiast za lokale użytkowe, garaże, powierzchnię reklamową – 2.515.130,66 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 ratąną spłatę zaległości,
- wnioski o wniesienie pozwu do sądu, postępowania sądowe, egzekucja komornicza.

Zobowiązania i inne rozliczenia ZNK na 31 grudnia 2012 r. stanowią kwotę 11.377.437,18 zł.

Zobowiązania na łączną kwotę 7.090.005,05 zł dotyczą:

- 1) dostaw i usług – 4.019.337,69 zł,
- 2) składek na ubezpieczenia społeczne i Fundusz Pracy – 173.141,11 zł,
- 3) podatku VAT – 171.574,00 zł,
- 4) podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – 377.237,00 zł,
- 5) opłaty administracyjnej – 233,69 zł,
- 6) kaucji mieszkaniowych, zabezpieczenia należytego wykonania umów, depozytów, wadium – 1.734.750,74 zł,
- 7) wynagrodzeń – 292.112,27 zł,
- 8) pozostałych zobowiązań głównie wobec najemców lokali z tytułu wykonywanych przez nich remontów obciążających wynajmującego – 321.618,55 zł.

Inne rozliczenia obejmują przede wszystkim rezerwy na zobowiązania i stanowią kwotę 4.287.432,13 zł.

Zobowiązania wymagalne na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły.