

**ZAKŁAD BUDYNKÓW
MIEJSKICH W CIESZYNIE
SP. Z O.O.**

Zadania publiczne realizowane przez Spółkę:

- wykonywanie zadań związanych z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi,
- wykonywanie w imieniu właścicieli nieruchomości wszelkich czynności sądowych i poza sądowych dotyczących nieruchomości, w tym występowanie do sądów z pozwami o opróżnienie lokali,
- administrowanie, zarządzanie budynkami mieszkaniami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Cieszyn oraz lokalami użytkowymi,
- reprezentowanie Gminy Cieszyn i wykonywanie zadań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym pokrywanie kosztów utrzymania mieszkań,
- realizacja inwestycji ze środków i na rzecz Gminy Cieszyn,
- powiernictwo inwestycyjne,
- wykonywanie remontów bieżących i kapitałnych, modernizacyjnych, a także inwestycji w budynkach i mieszkaniach, stanowiących własność Gminy Cieszyn.

Spółka terminowo reguluje wszystkie zobowiązania o charakterze publiczno- prawnym oraz nie korzysta z kredytów bankowych.

LOKALE MIESZKALNE	Stan na 31.12.2024 r.		Stan na 31.08.2025 r.	
	ilość	powierzchnia [m2]	ilość	powierzchnia [m2]
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	696	27 301,70	696	27 301,70
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	797	40 203,49	788	39 762,27
razem	1 493	67 505,19	1 484	67 063,97
w tym				
Lokale przeznaczone na najem socjalny	362	11 093,79	348	10 703,95

LOKALE UŻYTKOWE	Stan na 31.12.2024 r.		Stan na 31.08.2025 r.	
	ilość	powierzchnia [m2]	ilość	powierzchnia [m2]
Lokale użytkowe w budynkach komunalnych	71	4 819,21	68	4 572,25
Lokale użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	166	10 434,64	159	10 403,06
razem	237	15 253,85	229	14 975,31
w tym				
Strefa I i O	139	9 164,86	139	9 258,68

Spółka reprezentuje Gminę Cieszyn w 159 wspólnotach mieszkaniowych, z czego:

- z udziałem gminy do 50 % w 92 wspólnotach**
- z udziałem gminy 51 - 75 % w 51 wspólnotach**
- z udziałem gminy powyżej 76% w 16 wspólnotach**

Spośród powyższych 57 wspólnot mieszkaniowych zarządzanych jest przez ZBM w Cieszynie sp. z o.o natomiast 99 wspólnoty zarządzane są przez PZiON ZAPON sp. z o.o. natomiast 3 wspólnoty mają innego zarządcę.

Na dzień 31 sierpnia 2025 roku na listach oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn umieszczonych jest łącznie **87** wniosków, w tym:

- na liście na najem socjalny i czas nieoznaczony	62 (36)
w tym do skreślenia	5
wstrzymanych	3
w realizacji	18
- wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	4 (1)
w tym w realizacji	1
z późniejszym okresem usamodzielnienia	2
- na zamianę na najem socjalny/komunalny	21 (14)
w tym do skreślenia	5
wstrzymanych	1
w realizacji	1
- wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego	20 (19)
w tym wstrzymanych	12
w realizacji	1
- wyroki eksmisyjne bez prawa do najmu socjalnego	8 (6)
w tym wstrzymanych	4
w realizacji	2

Koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania	10,27 zł /m ²
Średni czynsz za najem lokalu socjalnego	2,03 zł/m ²
Dopłata do kosztu utrzymania 1m ² lokalu z najmem socjalnym	8,24 zł/m ²
co stanowi 1 096 954 zł/rocznie,	
Średni czynsz za najem lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony	7,99 zł/m ²
Dopłata do kosztu utrzymania 1 m ² lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony	2,28 zł/m ²
co stanowi 1 543 416 zł/rocznie	

Razem dopłata 2 640 370 zł/rocznie

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych

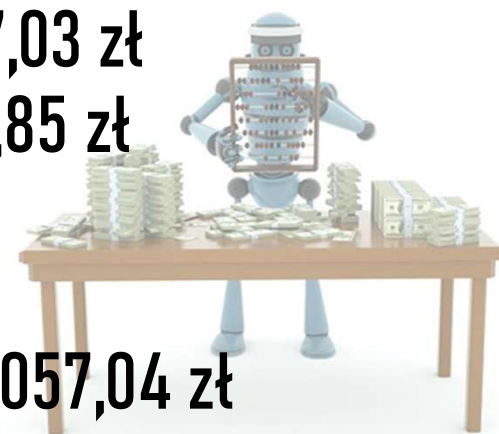
Czynsze za lokale mieszkalne 5 679 377,03 zł

Czynsze za lokale użytkowe 3 808 247,85 zł

Przychody „inne”

Przychody z zarządzania wspólnotami 353 057,04 zł

Przychody z usług Działu Remontowego 156 016,04 zł



Z przychodów z lokali użytkowych oraz z przychodów z działalności Spółki finansowane są:

Dopłata do kosztów utrzymania mieszkań wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Cieszyn	2 640 370 zł rocznie
Pokrywanie kosztu obniżki stawki czynszowej	154 000 zł rocznie
Pokrywanie kosztów podatku od nieruchomości oraz opłata z tytułu użytkowania	810 730 zł rocznie
Ponoszenie kosztów związanych z udziałami Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych - Fundusz Remontowy, utrzymanie części wspólnej	2 545 226,12 zł rocznie
Ponoszenie kosztów kaucji mieszkaniowych z tytułu sprzedaży mieszkań	34 676,56 zł rocznie
Zadania inwestycyjne	100 000 do 200 000 zł rocznie

RAZEM około 6 385 002 zł rocznie

Zaległości bieżące

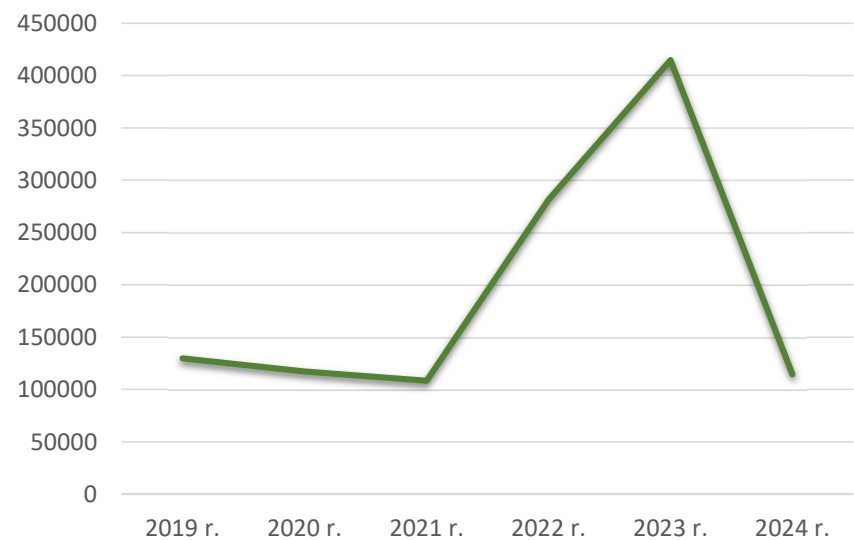
Wyszczególnienie	Wykonanie 2020 r.	Wykonanie 2021 r.	Wykonanie 2022 r.	Wykonanie 2023 r.	Wykonanie 2024 r.
Zaległości lokali mieszkalnych	1 429 795	1 849 631	1 437 545	1 181 231,18	1 005 179
% zadłużenia do czynszu i świadczeń dodatkowych	181,4	215,3	174,6	129,8	106,2
Zaległości lokali użytkowych	226 983	241 776	328 768	352 739	401 056
% zadłużenia do czynszu i świadczeń dodatkowych	71	66,2	92,3	81,4	88,9

Zaległości sporne

Wyszczególnienie	Wykonanie 2020 r.	Wykonanie 2021 r.	Wykonanie 2022 r.	Wykonanie 2023 r.	Wykonanie 2024 r.
Zaległości lokali mieszkalnych	1 904 187	1 454 805	1 572 295	1 703 275	1 984 569
Zaległości lokali użytkowych	68 355	44 425	84 434	100 708	77 962

Zysk netto Spółki

rok	wysokość zysku
2019 r.	129 916
2020 r.	117 328
2021 r.	108 460
2022 r.	281 627
2023 r.	415 017
2024 r.	114 380



INWESTYCJE SPÓŁKI

1. Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 10
2. Inwestycje w budynkach i mieszkaniach stanowiących własność Gminy Cieszyn dot. zmiany systemów grzewczych i termomodernizacji



Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza

W 2024 roku Spółka zakończyła inwestycję budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza. Spółka uzyskała na budowę dotację z **Banku Gospodarstwa Krajowego** w Warszawie w łącznej kwocie **6 056 605,03 zł.**



INWESTYCJE W BUDYNKACH I MIESZKANIACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY CIESZYN DOTYCZĄCE ZMIANY SYSTEMÓW GRZEWCYCH I TERMOMODERNIZACJI W 2024 r.

**W 2024 roku spółka pełniła funkcję inwestora zastępczego przy realizacji zadania:
„Wymiana nieefektywnych źródeł ciepła w budynkach komunalnych”**

W ramach tego działania:

- wykonano etażowe instalacje centralnego ogrzewania zasilane z kotłów gazowych w 5 lokalach mieszkalnych przy ul. Nowe Miasto 21 i 21a oraz przy ul. Stawowej 15 w wyniku czego zlikwidowano łącznie 7 pieców węglowych**
- wykonano częściową termomodernizację budynku wielorodzinnego przy ul. Nowe Miasto 21a**

INWESTYCJE W BUDYNKACH I MIESZKANIACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY CIESZYN DOTYCZĄCE ZMIANY SYSTEMÓW GRZEWczyCH I TERMOMODERNIZACJI W 2024 r.

W 2024 r. spółka wykonała etażowe instalacje centralnego ogrzewania zasilane z kotłów gazowych w **10 komunalnych lokalach mieszkalnych** w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wyniku czego zlikwidowano łącznie 17 pieców węglowych

ZDIAGNOZOWANE RYZYKA SPÓŁKI



Ryzyko finansowe związane z dopłatami do czynszów i obniżkami czynszów

Spółka ponosi duże koszty związane z dopłatami do czynszów (w wysokości około 2,6 mln zł) oraz obniżkami czynszów (154 000 zł w ubiegłym roku), które w pełni obciążają jej budżet. Zdecydowana większość dochodów z czynszu przeznaczana jest na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a samo pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji jest niewystarczające



Ryzyko operacyjne - finansowe związane z polityką sprzedaży mieszkań przez gminę

Gmina sprzedaje mieszkania, w szczególności na rzecz najemców, którzy regularnie płacą czynsz. Spółka zostaje z obowiązkiem zarządzania lokalami socjalnymi, do których dopłaca w granicach ponad 8 zł/m², oraz z mieszkaniami, których najemcy mają trudności z opłacaniem czynszu lub nie stać ich na wykup. Całość ceny sprzedaży trafia na konto gminy, a spółka zwraca byłemu najemcy kaucję i ponosi koszty jej waloryzacji, które w teorii powinny być kosztami gminy.



Ryzyko finansowe związane z remontem pustostanów i finansowaniem wkładu własnego

W zasobie mieszkaniowym znajdują się liczne pustostany, których spółka nie jest w stanie wyremontować ze swoich środków. Złożony wniosek o dofinansowanie remontów na poziomie 80-85% stwarza nadzieję na poprawę sytuacji, jednak zachodzi ryzyko, że spółka może nie dysponować wystarczającymi środkami na pokrycie wymaganego wkładu własnego.

ZDIAGNOZOWANE RYZYKA SPÓŁKI C.D.



Ryzyko prawno – finansowe związane z likwidacją pieców na opał stały (tzw. "kopciuchów")

Od 1 lipca 2024 r. w województwie śląskim obowiązuje zakaz użytkowania kotłów bezklasowych (nieposiadających klasy emisyjnej). Pomimo zintensyfikowanych działań w tym zakresie na przełomie ostatnich lat, w zasobie mieszkaniowym spółki nadal znajduje się około 400 piecy na opał stały. Spółka, z powodu braku wystarczających środków finansowych, nie jest w stanie zrealizować tego zadania w wymaganym czasie, co stwarza ryzyko prawne oraz finansowe związane z potencjalnymi karami.



Ryzyko finansowo – operacyjne trudności w planowaniu wydatków we WM z mniejszościowym udziałem gminy

W przypadku wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mniejszościowy udział, istnieje ryzyko związane z trudnościami w planowaniu wydatków. Gdy wspólnota podejmuje decyzje dotyczące inwestycji, np. remontu elewacji, gmina, jako mniejszościowy właściciel, jest często przegłosowywana, a tym samym nie ma wpływu na decyzje dotyczące dużych inwestycji.



Ryzyko prawno – finansowe związane z nieprawidłowymi udziałami w nieruchomościach

Udziały w części nieruchomości zarządzanych przez spółkę nie odpowiadają obecnie obowiązującym przepisom. Prowadzi to do zaburzeń w obliczaniu zaliczek do wspólnot mieszkaniowych, co powoduje, że gmina (a de facto spółka) ponosi koszty, które są nieadekwatne do powierzchni posiadanych lokali..

WYBUCH UL. GŁĘBOKA

29 grudnia 2024 r. w budynku przy ul. Głęboka 32 doszło do eksplozji materiałów łatwopalnych, w następstwie której doszło do zawalenia się i pożaru tego budynku oraz do istotnego uszkodzenia budynków sąsiednich, śmierci 2 osób oraz rozstroju zdrowia na okres do 7 dni u 1 osoby.

Prokurator Okręgowy postanowieniem z dnia 26 czerwca 2025 r. postanowił umorzyć śledztwo wobec śmierci sprawcy czynu.



Podsumowanie dotychczasowych działań ZBM w Cieszynie sp. z o.o. po wybuchu wg. stanu na 2.09.2025 r.

- Otrzymane łączne odszkodowanie: 2 069 846,90 zł. W stosunku do Głębokiej 30 i 32 przyznano kwotę bezsporną odszkodowania oraz kwotę z klauzuli dot. usunięcia pozostałości po szkodzie, koszty zabezpieczenia mienia przed szkodą ponad sumę ubezpieczenia.
- koszty poniesione przez ZBM: 1 564 881,20 zł
- koszty do planowane do poniesienia przez ZBM (wg kosztorysów własnych lub otrzymanych ale niezaksięgowanych faktur) – 275 784,38 zł
- pozostałe koszty ZBM – 209 563,40 zł

WYBUCH UL. GŁĘBOKA

Podsumowanie kosztów

2 069 846,90 zł (wyplacone odszkodowanie)

- 1 564 881,20 zł (koszty poniesione przez ZBM)

- 275 784,38 zł (koszty do planowane do poniesienia przez ZBM)

- 209 563,40 zł (pozostałe koszty ZBM)

pozostało: 19 617,92 zł



Zatrudnienie w Spółce



	zakład budżetowy 1999 r.	powstanie Spółki 2006 r.	2024 r.
pracownicy fizyczni	54	44	13
pracownicy umysłowi	47	39	32
średnioroczne zatrudnienie	101	83	45

Dziękuję z uwagę