

SPRAWOZDANIE OPISOWE
Z DZIAŁALNOŚCI ZBM W CIESZYNIE SP. Z O.O.
ZA 2022 ROK

- Wykonanie zadań związanych z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
- Wykonanie 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 i mieszkaniami, w tym również lokalami socjalnymi, 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 kapitalnych, modernizacyjnych, a także inwestycji w budynkach i mieszkaniach, stanowiących własność Gminy Cieszyn.
- Inwestycje i remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Cieszyn w ramach środków z funduszy remontowych wspólnot mieszkaniowych

Cieszyn, dnia 9 marca 2023 roku

Wykonanie zadań publicznych w okresie sprawozdawczym

I. Wykonanie zadań związanych z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi

W okresie sprawozdawczym :

1. Spółka przyjęła **123** wnioski o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, z czego:

- 75** wniosków o najem lokalu w tzw. „zwykłym” trybie
- 14** wniosków o zamianę I stopnia
- 1** wniosek wychowanka rodziny zastępczej
- 11** wniosków o wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy
- 22** przypadki odmowy przyjęcia wniosku lub wezwania do uzupełnienia

2. Do realizacji wpłynęło **13** prawomocnych wyroków eksmisyjnych, z czego :

- 7** z prawem do najmu socjalnego
 - 6** bez prawa do najmu socjalnego
- w tym :
- 10** z lokali komunalnych
 - 3** od innych gestorów zasobów mieszkaniowych

3. Zawarto **69** umów najmu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn, z czego:

- 35** umów najmu na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony,
- w tym:
- 15** realizacji z listy osób oczekujących

- 4 realizacje z listy zamian I stopnia
- 10 na podstawie załącznika nr 5 do uchwały Nr XI/111/19 Rady Miejskiej z dn. 26.09.2019 roku - remont wykonany przez najemcę
- 1 na podstawie § 7 ust. 1 uchwały Nr XI/111/19 Rady Miejskiej z dn. 26.09.2019 roku - tryb szczególny
- 1 na podstawie załącznika nr 4 do uchwały Nr XI/111/19 Rady Miejskiej z dn. 26.09.2019 roku – przepisanie najmu po wyprowadzeniu się najemcy do placówki opiekuńczej
26
- 1 wykwaterowanie ze względu na pożar
- 3 wykwaterowanie ze względu na konieczność opróżnienia budynku i przekazanie do gminy

- 34 umów najmu socjalnego,
w tym:
 - 8 realizacje z listy osób oczekujących
 - 2 realizacje z listy wychowanków Domu Dziecka i osób umieszczonych w rodzinach zastępczych
 - 9 realizacje wyroków eksmisyjnych
 - 3 realizacje z listy zamian I stopnia
 - 1 na podstawie § 9 uchwały Nr XI/111/19 Rady Miejskiej z dn. 26.09.2019 roku – zmiana umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego
 - 1 przekwalifikowanie zajmowanego lokalu na najem socjalny
 - 1 wykwaterowanie ze względu na konieczność opróżnienia budynku i przekazanie do gminy
 - 1 wykwaterowanie ze względu na konieczność opróżnienia budynku i przekazanie do gminy + wyrok eksmisyjny
 - 4 wykwaterowanie ze względu na pożar
 - 4 wykwaterowanie ze względu na pożar + wyrok eksmisyjny

4. Wypowiedziano **25** najemcom lokalu mieszkalnego umowę najmu, z czego:
- 19 w związku z zaległościami czynszowymi
 - 1 w związku z niezamieszkiwaniem najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy
 - 2 w związku z podnajmem mieszkania bez zgody wynajmującego
 - 3 w związku z zakłócaniem porządku domowego
5. Przeznaczono **11** mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy.
6. Przeznaczono **3** mieszkania o powierzchni powyżej 80 m² do najmu za zapłatą czynszu wolnego.
7. Zawarto **63** porozumienia na spłatę zadłużenia w ratach, z czego :
- 57 na lokale mieszkalne
 - 1 na lokale użytkowe
 - 3 z tytułu rozliczenia mediów
 - 2 z tytułu rozliczenia kaucji mieszkaniowej i urządzeń sanitarno - technicznych po zakończeniu najmu
8. Zawarto **12** ugód o odroczenie terminu zapłaty należności na okres jednego roku.
9. Przeznaczono na cele najmu socjalnego **7** mieszkań o niskim standardzie zwolnione przez dotychczasowych najemców.
10. Zawarto **19** umów najmu na lokale użytkowe.
11. Spółka partycypowała w kosztach **9** remontów prowadzonych przez najemców lokali użytkowych na kwotę **52.033,83 zł** (brutto) i wydała **13** zgód na kolejne remonty lokali użytkowych.
12. Decyzją Burmistrza Miasta odstąpiono, w 2022 roku, od podwyżki stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych.

13. Decyzją Zarządu Spółki odstąpiono, w 2022 roku, od podwyżki stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych.

14. Z obniżek czynszu skorzystało łącznie **270** rodzin, z tego :

52 z obniżki do 20 %

136 z obniżki do 15 %

61 z obniżki do 10 %

21 z obniżki do 5 %

Z obniżki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu skorzystały **3** rodziny zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

15. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki podjął uchwałę z dnia 5 stycznia 2022 roku w sprawie przyjęcia Programu odpracowywania zaległości czynszowych. Równocześnie uchylono Uchwałę z dnia 31 grudnia 2012 roku.

16. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki podjął zarządzenie z dnia 5 stycznia 2022 roku w sprawie powołania zespołu mediacyjnego, którego zadaniem jest wybór i ustalenie z dłużnikiem indywidualnego sposobu oddłużenia przy wykorzystaniu wszystkich instrumentów pomocowych funkcjonujących w Spółce. Równocześnie uchylono Zarządzenie z dnia 21 stycznia 2013 roku.

Na spotkanie Zespołu Mediacyjnego zgłosiło się **30** dłużników:

17 zawarto porozumienia na spłatę zadłużenia w ratach

2 zawarto ugody o odroczenie terminu zapłaty należności

1 objęto programem odpracowywania zadłużenia

17. W serwisie internetowym „System Zamiany Mieszkań” umieszczono **7** ogłoszeń. W okresie sprawozdawczym stroną odwiedziło 964 osób. W serwisie umieszczonych jest **77** ogłoszeń.

18. W okresie sprawozdawczym odbyły się **4** posiedzenia Komisji Społecznej, powołanej Zarządzeniem Nr 0050.177.2019 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 11 marca 2019 roku, mającej na celu wzmocnienie mechanizmu kontroli społecznej w sprawach najmu i sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych, podczas których Komisja zaopiniowała:

- 28 wniosków o najem lokalu mieszkalnego do remontu,
- 92 propozycje przeznaczenia wolnych lokali mieszkalnych,
- 5 innych spraw mieszkaniowych
- 41 wniosków o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych z bonifikatą

Wydano 41 informacji do ustalenia wysokości bonifikaty najemcom ubiegającym się o wykup komunalnego lokalu mieszkalnego na podstawie Uchwały Nr XII/129/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019 roku w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Informacje te zawierały dane o:

- najmie na czas nieoznaczony,
- zaległościach z tytułu czynszu i opłat dodatkowych,
- terminowości wnoszenia opłat w ostatnim roku najmu,
- kaucji mieszkaniowej,
- korzystaniu z pomocy ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. i Gminy Cieszyn w formie dodatku mieszkaniowego, obniżki stawki czynszu i umorzenia należności,
- powierzchni części wspólnych budynku,
- obciążeniu kredytem nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny (całkowita kwota kredytu, okres na jaki zaciągnięto kredyt, wysokość obciążenia kredytem na dzień sporządzenia informacji).

19. Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w okresie sprawozdawczym, Spółka przeprowadziła weryfikację dochodów uzyskiwanych przez najemców i członków gospodarstwa domowego w celu ustalenia wysokości czynszu. Weryfikację przeprowadza się co 3 lata. Zasada ta dotyczy najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 roku.

20. Na podstawie Uchwały Nr XI/111/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 września 2019 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn, Spółka, w okresie sprawozdawczym, przeprowadziła weryfikację uprawnień osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn, umieszczonych na listach osób oczekujących. Łącznie weryfikacją objęto 85 wnioskodawców.

21. Przedstawiciel Spółki uczestniczył, w okresie sprawozdawczym, w pracach Zespołu ds. opracowania Polityki Senioralnej w Gminie Cieszyn na lata 2023 – 2026.

22. W okresie sprawozdawczym funkcjonowało Biuro Obsługi Klienta. Biuro czynne jest od poniedziałku do piątku w godzinach 8⁰⁰ – 15⁰⁰.

Biuro przystosowane jest do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo.

W budynku BOK-u umieszczona jest tablica elektroniczna zawierająca wszystkie informacje publikowane przez spółkę na tablicy ogłoszeń oraz stronach internetowych. Nasz klient może obsłużyć tablicę samodzielnie, aby dowiedzieć się m in. o kolejności na liście oczekujących, o przydziałach lokali mieszkalnych, o przeprowadzanych przez spółkę przetargach i ich wynikach.

Niezależnie od takiej obsługi klientów istnieje możliwość korzystania z dotychczas funkcjonujących form załatwiania spraw drogą elektroniczną, mailowo oraz poprzez platformę e-puap, a także poprzez wrzucenie dokumentów do skrzynki pocztowej znajdującej się na barierce przy schodach naszej siedziby.

23. W celu umożliwienia osobistego załatwiania spraw w siedzibie Spółki przez osoby niesłyszące lub słabosłyszące, w okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki kontynuował umowę z Moniką Folwarczny prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą JASTRZĄB na świadczenie usług tłumaczenia w zakresie języka polskiego (PL) na polski język migowy (PJM) i odwrotnie z PJM na PL.

24. W okresie sprawozdawczym funkcjonowało Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta (e-BOK), które umożliwia sprawdzenie za pośrednictwem strony internetowej indywidualnego stanu konta opłat za używanie lokalu mieszkalnego i użytkowego.

Dzięki platformie e-BOK:

I. Lokatorzy mieszkań komunalnych uzyskują możliwość:

- sprawdzenia bieżącego stanu konta opłat za mieszkanie,
- uzyskania informacji o bieżących płatnościach i terminach wpłat,
- dostępu do historii płatności,

- podawania wysokości wskazań liczników wodomierzowych,
- zgłaszania awarii,
- dostępu do powiadomień i wiadomości wysyłanych przez ZBM w Cieszynie Sp. z o.o.

II. Właściciele lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych uzyskują możliwość:

- sprawdzenia bieżącego stanu konta opłat za mieszkanie,
- uzyskania informacji o bieżących płatnościach i terminach wpłat,
- dostępu do historii płatności,
- podawania wysokości wskazań liczników wodomierzowych,
- zgłaszania awarii,
- dostępu do powiadomień i wiadomości wysyłanych przez ZBM w Cieszynie Sp. z o.o.,
- wglądu do uchwał podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową,
- głosowania nad uchwałami wspólnoty za pośrednictwem systemu e-BOK.

III. Najemcy lokali użytkowych uzyskują możliwość:

- sprawdzenia bieżącego stanu konta opłat za lokal użytkowy,
- uzyskania informacji o bieżących płatnościach i terminach wpłat,
- dostępu do historii płatności,
- dostępu do faktur w formacie PDF;
- podawania wysokości wskazań liczników wodomierzowych,
- zgłaszania awarii,
- dostępu do powiadomień i wiadomości wysyłanych przez ZBM w Cieszynie Sp. z o.o.

25. W celu maksymalnego ograniczenia kosztów związanych z funkcjonowaniem Spółki, Zarząd Spółki podjął w 2022 roku decyzję o zlokalizowaniu wszystkich działów Spółki w jednym budynku stanowiącym jej własność, tj. w budynku przy ul. Liburnia nr 2a, natomiast Dział Remontowy Spółki pozostał w dotychczasowym miejscu, tj. przy ul. Poprzecznej.

II. Wykonanie w imieniu właścicieli nieruchomości wszelkich czynności sądowych i pozasądowych dot. nieruchomości, w tym występowanie do sądów z pozwami o opróżnienie lokali

W okresie sprawozdawczym:

- wszczęto **13** postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych
- uzyskano **10** wyroków eksmisyjnych z lokali mieszkalnych
- wszczęto **54** sprawy sądowe o zapłatę z lokali mieszkalnych
- wszczęto **2** sprawy sądowe o zapłatę z lokalu użytkowego
- uzyskano **44** nakazy zapłaty z lokali mieszkalnych
- wszczęto **21** postępowań egzekucyjnych w celu odzyskania należności wynikających z nakazów zapłaty
- wykonano **28** eksmisji z komunalnych lokali mieszkalnych

III. Administrowanie, zarządzanie budynkami i mieszkaniami, w tym również lokalami z najmem socjalnym, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Cieszyn oraz lokalami użytkowymi

Spółka zarządza i administruje zasobem gminy :

100	budynkami komunalnymi	
750	lokalami mieszkalnymi w bud. komunalnych	o pow. 29.944,48 m ²
825	lokalami mieszkalnymi w bud. wspólnot mieszkaniowych	o pow. 41.336,97 m ²
123	lokalami użytkowymi w bud. komunalnych	o pow. 6.690,92 m ²
166	lokalami użytkowymi w bud. wspólnot mieszkaniowych	o pow. 10.680,43 m ²

w tym :

379	lokale przeznaczone na najem socjalny	o pow. 11.340,07 m ²
------------	---------------------------------------	--

Zarząd Spółki przy podejmowaniu decyzji w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomościami :

1. Posługuje się zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi zarządców nieruchomości dotyczącym należytej staranności i etyki. Prezes Zarządu posiada licencję zawodową Zarządcy Nieruchomości wydaną 24.II.2000r. Nr 466
2. Kieruje się interesem właściciela nieruchomości przy podejmowaniu decyzji, dokonuje czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz zapewnia bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości przyjętych w użytkowanie, jak również podejmuje czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

Zarząd Spółki :

- 1) Przeznacza pobrane z nieruchomości pożytki w całości na koszty utrzymania nieruchomości będących w całości lub w udziale przedmiotem użytkowania
- 2) Ponosi koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w szczególności:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji użytkowanych nieruchomości
 - b) koszty remontów, napraw, modernizacji
- 3) Inwestuje w nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania i planem finansowo – gospodarczym
- 4) Utrzymuje stan techniczny nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego poprzez :
 - a) prowadzenie okresowych, wynikających z przepisów prawa budowlanego, przeglądów i kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów kominowych,
 - b) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów budowlanych - książki obiektu budowlanego,
 - c) bieżące kontrole stanów sanitarno – porządkowych administrowanych nieruchomości oraz zapewnia utrzymanie porządku nieruchomości i jej otoczenia,
 - d) wykonywanie napraw i remontów oraz usuwanie usterek stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków
- 5) Zawiera umowy o dostawę ciepła, energii elektrycznej, eksploatację anten zbiorczych, wody, gazu, odbioru nieczystości stałych i płynnych oraz ubezpieczenia nieruchomości

- 6) Wykonuje obowiązki wynajmującego określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego :
- a) zapewnia sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej,
 - b) w razie wtórnego zasiedlenia mieszkania wymienia zużyte elementy wyposażenia,
 - c) utrzymuje w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - d) dokonuje napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń,
 - e) dokonuje napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza :
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatur i wyposażenia, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, a także tynków
- 7) Prowadzi windykację należności, w tym również czynszów i opłat towarzyszących umowom najmu i dzierżawy
- 8) Zastępuje Gminę Cieszyn przed sądami i innymi organami we wszystkich sprawach związanych z przedmiotem najmu w tym również występuje do sądów z pozwami o opróżnienie i wydanie lokali
- 9) Ponosi wszelkie świadczenia publicznie – prawne związane z użytkowaniem nieruchomości, jeżeli ich ponoszenie z mocy obowiązujących przepisów lub czynności prawnych nie ciąży na osobach trzecich
- 10) Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są zgodnie z procedurą określoną w :
- a) ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - b) uchwale Nr XI/111/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 września 2019 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn

11) Spółka prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową budynków mieszkalnych i użytkowych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz infrastrukturą, zgodnie z przepisami o rachunkowości, ustawy prawo budowlane oraz innymi przepisami szczególnymi

12) Zarząd Spółki w okresie sprawozdawczym podjął uchwały w sprawie **gospodarowania zasobem gminy:**

- z dnia 5 stycznia 2022 roku w sprawie przyjęcia Programu odpracowywania zaległości czynszowych
- z dnia 25 stycznia 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 11 lutego 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 4 marca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 7 marca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 15 marca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 15 marca 2022 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 69/2021 z dnia 16 listopada 2021 roku
- z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 7 kwietnia 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 13/2022 z dnia 25 marca 2022 roku
- z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 6 maja 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 10 maja 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 12 maja 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 24 maja 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 1 czerwca 2022 roku w sprawie waloryzacji wskaźników amortyzacyjnych
- z dnia 7 czerwca 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 9 czerwca 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 15 czerwca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 13 lipca 2022 roku w sprawie wprowadzenia nowego, jednolitego tekstu umowy najmu lokalu użytkowego
- z dnia 6 września 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego

- z dnia 8 września 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 21 września 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 21 września 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 28 września 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 4 października 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 4 października 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 11 października 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 13 października 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 27 października 2022 roku w sprawie weryfikacji uprawnień osób oczekujących na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony i najem socjalny
- z dnia 10 listopada 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 15 listopada 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie przeznaczenia do najmu lokalu użytkowego
- z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie odroczenia terminu zapłaty należności
- z dnia 13 grudnia 2022 roku w sprawie zwolnienia z opłat czynszu za najem lokali użytkowych

IV. Reprezentowanie Gminy Cieszyn i wykonywanie zadań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym pokrywanie kosztów utrzymania mieszkań

Spółka reprezentuje Gminę Cieszyn w **156** wspólnotach mieszkaniowych,

z czego :

z udziałem gminy do 50 % w **83** wspólnotach

z udziałem gminy 51 – 75 % w **53** wspólnotach

z udziałem gminy powyżej 76 % w **20** wspólnotach

Spółka zarządza **53** wspólnotami, w tym **36** z większościowym udziałem gminy.

Gmina jako jeden ze współwłaścicieli wspólnoty mieszkaniowej zobowiązana jest do pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego w wysokości proporcjonalnej do jej udziału. Zobowiązania w tym zakresie realizowane są przez Spółkę terminowo, bez zaległości.

V. Realizacja inwestycji ze środków i na rzecz Gminy Cieszyn.

I. Ucieplnienie budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem własności Gminy, położonych w rejonie ul. Głębokiej.

1. W roku 2022 podjęto działania w celu ucieplnienia budynków **Wspólnoty Mieszkaniowej Olszaka 1** oraz **Wspólnoty Mieszkaniowej Olszaka 3**. Wykonano dokumentację projektową ucieplnienia, wykonano docieplenia przegród budowlanych zewnętrznych (Olszaka 3 - część prac będzie dokończona w 2023r.), przeprowadzono również przetarg na realizację robót instalacyjnych c.o. i c.w.u. w obu budynkach, zakończony podpisaniem umowy z wykonawcą. Prace w obu budynkach trwają.
2. W 2022 roku podjęto działania w celu likwidacji palenisk węglowych w budynku **Wspólnoty Mieszkaniowej Sejmowa 1**. Opracowano dokumentację projektową i na jej podstawie wykonano etażowe ogrzewanie gazowe w mieszkaniach komunalnych.

II. Inwestorstwo zastępcze

Umowy „in-house” na pełnienie obowiązków inwestora zastępczego.

- 1) Umowa na usługę zastępstwa inwestorskiego poprzez organizację procesu inwestycyjnego pn. „Dostosowanie infrastruktury Powiatowego Ośrodka Wsparcia Osób Dotkniętych Przemocą w Rodzinie przy ul. Mała Łąka 17a w Cieszynie – remont pomieszczeń sanitarnych”
 - Spółka przeprowadziła procedurę wyboru wykonawcy robót, prowadziła nadzór inwestorski nad realizacją prac w obiekcie oraz dokonała rozliczeń finansowych zakończonych zadań.
 - Partnerem Spółki w toku realizacji inwestycji był Wydział GN Urzędu Miasta.
- 2) Umowa na usługę zastępstwa inwestorskiego poprzez organizację procesu inwestycyjnego pn. „Przebudowa lokalu nr 2 w istniejącym budynku mieszkalno-usługowym w Cieszynie przy ul. Katowickiej 8”
 - Spółka przeprowadziła procedurę wyboru projektanta, uzyskała pozwolenie budowlane, dokonała wyboru wykonawcy robót w procedurze Pzp, prowadziła nadzór inwestorski nad realizacją prac w obiekcie oraz dokonała rozliczeń finansowych po ukończeniu zadania.
 - Partnerem Spółki w toku realizacji inwestycji był Wydział GN Urzędu Miasta i MOPS.

- 3) Umowa na usługę zastępstwa inwestorskiego poprzez organizację procesu inwestycyjnego „Wymiana nieefektywnych źródeł ciepła w budynkach komunalnych”
- Spółka dokonała selekcji budynków typowanych do wymiany źródeł ciepła, przeprowadziła procedurę wyboru projektanta i doprowadziła do opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla grupy 8 budynków komunalnych.
 - Prace projektowe zakończono w grudniu 2022 roku.
 - Ten etap zakończył się złożeniem dokumentacji do Starostwa Powiatowego w celu uzyskania pozwoleń budowlanych na realizację prac.
 - Realizacja prac budowlanych i projektowanie dla kolejnych budynków będzie się odbywało w 2023 roku i kolejnych.
 - Partnerem Spółki w toku działań podejmowanych w 2022 roku był Wydział ZPIF Urzędu Miasta.

III. Praca w zespołach powoływanych przez Burmistrza Miasta Cieszyna

1. Zespół do spraw ograniczenia niskiej emisji na terenie Cieszyna.
2. Zespół ds. realizacji zadań w zakresie obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego w mieście na rok 2021-2022.
3. Zespół ds. wykorzystania obiektu przy ul. Śrutarskiej 39A,B,C.
4. Zespół ds. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna.
5. Zespół ds. dostępności planującego działania na rzecz poprawy zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Inne zadania

1. Wyburzenie budynku socjalnego przy ul. Sikorskiego 3a.
 - W dniu 28 lipca 2022 roku w budynku socjalnym przy ul. Sikorskiego 3a miał miejsce pożar, w wyniku którego konieczne było wyłączenie budynku z użytkowania i opuszczenie przez dotychczasowych najemców i użytkowników.
 - Właściciel budynku – Gmina Cieszyn wyraziła zgodę na rozbiórkę budynku.
 - ZBM Sp. z o.o. opracował w trybie pilnym dokumentację projektową rozbiórki.
 - W okresie wrzesień-październik 2022 roku budynek został wyburzony staraniem i na koszt Spółki.
 - Zwolniona działka została oddana na potrzeby Gminy Cieszyn.

VI. Wykonywanie remontów bieżących i kapitałnych, modernizacyjnych, a także inwestycji w budynkach i mieszkaniach, stanowiących własność Gminy Cieszyn.

1. Kompleksowa zmiana systemów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych z likwidacją palenisk węglowych.

- W 2022 roku Spółka przeprowadziła kompleksową zmianę systemu ogrzewania z pieców węglowych na ogrzewania elektryczne w 4 budynkach wielorodzinnych w całości komunalnych – Motelowa 3, Motelowa 5, Frysztacka 38, Frysztacka 40.
- Inwestycję wykonano częściowo siłami własnymi w zakresie docieplenia poddaszy, a w części instalacyjnej poprzez zewnętrznych wykonawców.
- Zlikwidowano łącznie 42 piece węglowe.

2. Zmiana systemów ogrzewania z likwidacją palenisk węglowych w indywidualnych lokalach mieszkalnych.

- W 2022 roku Spółka przeprowadziła zmianę systemu ogrzewania z pieców węglowych na inne rodzaje ogrzewania w 7 lokalach mieszkalnych.
- W 2 lokalach mieszkalnych wykonano instalację c.o. zasilaną z kotła gazowego (N. Miasto 23a, Głęboka 45)
- W 5 lokalach mieszkalnych wykonano instalację grzewczą elektryczną (Wyższa Brama 17, Bielska 2, Frysztacka 3, Frysztacka 45, Bobrecka 5)
- W wyniku powyższych działań zlikwidowano łącznie 14 pieców węglowych.

3. Program wsparcia działań polegających na trwałej zmianie systemu ogrzewania opartego dotychczas na paliwie stałym.

- Od jesieni 2021 roku do wiosny 2022 r. Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. prowadził nabór wniosków do własnego programu wsparcia działań polegających na trwałej zmianie systemu ogrzewania opartego dotychczas na paliwie stałym. Wsparcie dotyczy najemców komunalnych i polega na wykonaniu na koszt ZBM dokumentacji projektowej, uzbrojenia przewodów kominowych i likwidacji starych pieców węglowych. Pozostałe prace finansowane są przez najemców.
- Program pozwala na równoczesne korzystanie przez osoby zainteresowane dofinansowaniem z UM Cieszyn na zakup kotła gazowego.

- W okresie do końca lutego 2022 roku wpłynęło łącznie 6 wniosków zainteresowanych najemców. Podpisano stosowne porozumienia z 5 najemcami regulujące wzajemne zobowiązania.
- W 2022 roku opracowano dokumentację projektową i uzyskano wymagane zezwolenia dla 5 mieszkań zakwalifikowanych do programu wsparcia.
- W 2022 roku w ramach programu wykonano zmianę systemu ogrzewania w 4 mieszkaniach, łącznie zlikwidowano 8 palenisk węglowych.
- W zależności od zainteresowania najemców program może być kontynuowany w kolejnych latach.

Łącznie w wyniku wszystkich działań dotyczących ograniczenia niskiej emisji prowadzonych przy współudziale ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. oraz środków Gminy Cieszyn w latach 2015-2022 zlikwidowano 462 piece opalane paliwem stałym.

4. Program wymiany wodomierzy na liczniki z odczytem radiowym.

- Spółka systematycznie realizuje program wymiany standardowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym, dotyczy to zarówno wodomierzy na instalacjach wody zimnej jak i na instalacjach ciepłej wody użytkowej.
- Dotychczasowe wymiany były wykonywane w budynkach, w których dokonywano zmiany systemu grzewczego i termomodernizacji.

5. Spółka przygotowuje corocznie i przeprowadza postępowania o udzielenie zamówień publicznych związanych z wyborem wykonawców na:

- świadczenie usług konserwacji, drobnych napraw, remontów i usuwania awarii w zakresie branży ogólnobudowlanej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej na terenie nieruchomości pozostających w zarządzie Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o., oraz w lokalach znajdujących się w budynkach wspólnotowych będących i nie będących w administracji Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.
- roboty budowlane związane z remontem pustostanów - lokali mieszkalnych zlokalizowanych w nieruchomościach pozostających w zarządzie Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.
- inne roboty budowlane wynikające z bieżących potrzeb i planów remontowych.

6. Zestawienie kosztów remontów i usług budowlanych wykonanych w 2022 roku przez **zewnętrznych wykonawców** w zasobach pozostających w zarządzie Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.

1.	Roboty remontowe w częściach wspólnych budynków – klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, kominy w budynkach itp..	70 973,02 zł
2.	Remonty pustostanów - lokali mieszkalnych	315 920,22 zł
3.	Remonty i naprawy elewacji	38 794,20 zł
4.	Wymiana okien	7 507,40 zł
5.	Remonty i naprawy dachów	276,75 zł
6.	Remonty pieców kaflowych	269,00 zł
7.	Remonty i usługi naprawy instalacji elektrycznych	72 827,81 zł
8.	Remonty i usługi naprawy instalacji gazowych	68 020,23 zł
9.	Remonty i usługi naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnych	90 061,05 zł
10.	Wymiana i remont bram wejściowych do budynków	579,45 zł
11.	Roboty rozbiórkowe	1 230,00 zł
12.	Remonty związane z infrastrukturą towarzyszącą - chodniki, place itp.w tym mury oporowe	765,75 zł
13.	Pozostałe remonty i usługi budowlane bieżące	17 250,73 zł
	Razem remonty i usługi budowlane	684 475,61 zł

7. Zestawienie kosztów remontów i usług budowlanych wykonanych w 2022 roku **silami własnymi** Spółki w zasobach pozostających w zarządzie Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.

1.	Roboty remontowe w częściach wspólnych budynków – klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, kominy w budynkach itp..	69 180,18 zł
2.	Remonty pustostanów - lokali mieszkalnych	183 187,91 zł
3.	Remonty i naprawy elewacji	82 559,56 zł
4.	Wymiana okien	33 971,95 zł
5.	Remonty i naprawy dachów	64 927,90 zł
6.	Remonty pieców kaflowych	90 335,89 zł
7.	Remonty i usługi naprawy instalacji elektrycznych	63 728,74 zł
8.	Remonty i usługi naprawy instalacji gazowych	1 807,79 zł
9.	Remonty i usługi naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnych	56 530,80 zł
10.	Wymiana i remont bram wejściowych do budynków	11 992,27 zł
11.	Remonty związane z infrastrukturą towarzyszącą - chodniki, place itp.w tym mury oporowe	16 022,09 zł
12.	Pozostałe remonty i usługi budowlane bieżące	851 142,45 zł
	Razem remonty i usługi budowlane	1 525 387,53 zł

VII. Remonty wykonywane siłami własnymi zakładu remontowego Spółki w okresie sprawozdawczym.

I. Dział Remontowo – Budowlany ZBM

1. Brygada stolarska.

Lp	Zakresy robót stolarskich	Ilość przeprowadzonych remontów oraz napraw
1	Wykonanie okien drewnianych jednoramowych, malowanych, szklonych szybami zespolonymi, przeznaczonych do zabudowania w budynku komunalnym Błogocka 30 c	4
2	Wykonanie bramy wejściowej do budynku, z drewna dębowego, malowanej, zgodnie z zatwierdzonym projektem, przeznaczonej do zabudowania w budynku komunalnym Głęboka 53.	1
3	Wykonanie naprawy stolarki okiennej polegającej na wymianie okuć, uszczelek, uzupełnianiu nawiewników lub wymianie oszklenia, uzupełnianiu ubytków bądź listew, kitowaniu i malowaniu.	49
4	Wykonanie naprawy stolarki drzwiowej na zewnątrz lub wewnątrz budynku polegającej na dopasowaniu skrzydeł drzwiowych, regulacji zawiasów, wymianie zamków i klamek, regulacji lub wymianie samozamykaczy, wymianie oszklenia, uzupełnianiu ubytków bądź listew, kitowaniu i malowaniu.	150
5	Naprawa balustrad, ławek, płotków, piaskownic oraz innych elementów małej architektury i placów zabaw, naprawa i wzmocnienie więźby dachowej.	3
6	Wykonanie zabezpieczeń przed wejściem osób nieuprawnionych lub przed ptactwem i mrozem: piwnic, strychów, pustostanów, korytarzy, komórek, bram, okien za pomocą montażu zamków, rygli, skobli, płyt OSB, dodatkowych skrzydeł drzwiowych lub płyt ocieplających. Wykonanie wraz z montażem poręczy mocowanych do ścian na klatkach schodowych, demontaż lub naprawa zabudów wewnętrzlokalowych. Wykonanie ścianek działowych i sufitów podwieszanych z płyt gipsowo-kartonowych.	30
7	wykonanie na całej powierzchni strychu docieplenia z warstwy wełny mineralnej grubości 20 cm, folii paroprzepuszczalnej i płyty OSB montowanej na legarach - (Motelowa 3 i 5, Frysztacka 3, 38 i 40).	5
8	Wykonano także renowacje stolarki drzwiowej, polegające na całkowitym usunięciu starych powłok malarskich, uzupełnieniu ubytków drewna, wyszlifowaniu i pomalowaniu na oryginalny – pierwotny kolor oraz na zamontowaniu stylowych okuć.	1
9	Roboty stolarskie fakturowane, wykonane jako usługi dla wspólnot mieszkaniowych, oraz innych zleciendawców zewnętrznych o różnorodnym zakresie.	63

2. Brygada dekarско – blacharska:

Lp	Zakresy robót dekarско - blacharskich i ślusarskich	Ilość przeprowadzonych remontów oraz napraw
1	Krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana okapu dachowego i innych obróbek blacharskich.	2
3	Naprawa i uszczelnienie połączeń dachowych - uszczelnienie i naprawa obróbek blacharskich na dachach, gzymsach, ogniomurach, kominach czy okapach - niektóre z tych robót wykonano z wykorzystaniem podnośnika koszowego. Bieżące naprawy i uszczelnienia dachów, rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich dachowych i kominowych, uzupełnienia pokrycia połączeń dachowych, interwencje w ramach przeglądów dachów, skuwanie luźnych tynków, wymiana parapetów.	31
4	Naprawa uszkodzonego przez spadające drzewo dachu na budynku przy ul. Sikorskiego 1C naprawa obróbek blacharskich, rynny, elementów więźby dachowej, fragmentu poszycia i płotków śniegowych.	1
5	Wykonanie i wymiana lub naprawa włazów dachowych, uszczelnienia świetlików dachowych, wymiana szyb zbrojonych, wymiana lub uzupełnienie osprzętu dachowego – płotków śniegowych, drabin, ław kominiarskich, kontrole instalacji antyoblodzeniowych	5
6	Zamontowanie zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem elewacji w postaci nakładek i siatek na elementach elewacji oraz nad przestrzeniami doświetlającymi strefę podwórzową budynków w zabudowie zwartej.	8
7	Wymiana lub naprawa rynien dachowych, rur spustowych, zadaszeń nad kominy nasad kominowych.	3
8	Jesienne oraz zimowe utrzymanie dachów – czyszczenie i udrażnianie rur spustowych, odpływów i rynien z liści i szlamu, usuwanie oblodzeń na dachach, odśnieżanie dachów, usuwanie odspojonych i odpadających tynków.	112
9	Usługi odpłatne dekarско-blacharskie, remontowe, eksploatacyjne, związane z odśnieżaniem i usuwaniem lodu, wykonywaniem napraw z wykorzystaniem podnośnika koszowego.	8

3. Roboty ślusarsko – spawalnicze:

- wykonanie i montaż w podwórzu przy budynku Zamkowa 18 wiaty metalowej na odpady zmieszane i segregowane.
- naprawa wiat na odpady przy budynkach.
- drobne naprawy ślusarskie , spawalnicze w budynkach i na zewnątrz budynków.

- wykonanie zamykanej wiaty na pojazdy w Dziale Remontowym.
- wykonanie metalowej kraty z drzwiami.
- wykonanie skrzynki gazowej zamontowanej na elewacji.
- wykonanie i montaż okienek piwnicznych.
- wykonanie i montaż studzienek metalowych .
- przeróbka furtki ogrodzeniowej.
- wykonanie ogrodzenia - 1szt.
- naprawy metalowych elementów ogrodzenia, barier, poręczy, naprawa ogrodzenia /prostowanie i spawanie prętów - wzmacnianie konstrukcji/
- naprawy kontenerów na odpady, o pojemności 1100 [1]

4. Roboty zduńskie i murarskie

Zduńskie:

- Bieżące naprawy pieców kaflowych grzewczych i trzonów kuchennych: wymiana osprzętu - rusztów, drzwiczek żarowych, wymiana i podłączenie rur dymowych - **102 szt.**
- Rozbiórki pieców kaflowych i trzonów kuchennych na opał stały - **57 szt.**

Murarskie:

W ramach robót murarskich pracownicy wykonują następujące roboty:

- wymian okien, bram i drzwi do budynków, do piwnic, wewnątrz mieszkań.
- tynkowanie ścian, kontrola i usuwanie uszkodzonych tynków na elewacji oraz zabezpieczanie zaprawą cementową elewacji budynku.
- prace tynkarsko-murarskie wewnątrz lokali zamieszkałych, w pustostanach, w częściach wspólnych budynków, np. zatynkowanie bruzd po wymianie pionów wodno-kanalizacyjnych lub instalacji elektrycznej,
- różne prace betoniarskie: wykonanie wzdłuż budynku przy ul. Zamkowej 24 betonowego chodnika, wylewanego na mokro, wraz z wykonaniem podbudowy, a także: naprawy progów betonowych w bramach do budynków, wykonanie betonowego cokolika pod ogrodzenie, zabetonowanie słupków ogrodzeniowych, naprawa posadzki po wymianie pieców lub wymianie instalacji, skucie i zabetonowanie posadzki wraz z izolacją przeciwwilgociową,
- wymiana uchwytów do mocowania poręczy na klatkach schodowych,
- prace tynkarsko-malarskie na ścianach kominowych na poddaszach,
- wykonanie ścianek i sufitów podwieszanych z płyt K-G

5. Roboty instalatorskie

W ramach zleconych robót instalacyjnych: wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznych posiadający odpowiednie uprawnienia pracownicy wykonują niezbędne prace remontowe w częściach wspólnych budynków, pustostanach oraz w lokalach zamieszkałych.

Prace polegają głównie na:

- wymianie instalacji elektrycznej bądź jej fragmentu,
- wymianie sprzętu i osprzętu elektrycznego,
- całościowej wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej i urządzeń sanitarnych,
- odcinkowych naprawach instalacji gazowych oraz wymianach bądź naprawach urządzeń gazowych,
- naprawach instalacji centralnego ogrzewania oraz wymianach bądź naprawach osprzętu na instalacji /zaworów, głowic termostatycznych, odpowietrzników itp./
- kontroli i pomiarach instalacji elektrycznej i urządzeń, pisemne potwierdzanie protokołów prawidłowości wykonania robót dla TAURON,
- kontroli i pomiarach instalacji gazowej i urządzeń, pisemne potwierdzanie protokołów prawidłowości wykonania robót dla Zakładu Gazowniczego PGNiG.

6. Prace porządkowe i eksploatacyjne różne w budynkach i na zewnątrz budynków:

- sprzątanie w pustostanach – wysprzątano 62 pustostany,
- sprzątanie w budynkach – w korytarzach, piwnicach, na strychach oraz w podwórzach – wykonano 14 zleceń,
- sprzątanie w lokalach usługowych – wykonano 5 zleceń,
- pozostałe prace porządkowe i transportowe wynikające z bieżącej eksploatacji budynków
- załadunek i wywiezienie do punktu odbioru śmieci i pozostawionych przedmiotów wielkogabarytowych oraz gruzu i gałęzi,
- wymiana piasku w piaskownicach, obcinanie i formowanie drzewek,
- odkurzanie fragmentów elewacji, przejść i podcieni, wieszanie i zdejmowanie flag z okazji świąt państwowych,
- odczyty wodomierzy, ciepłomierzy.

Ogółem wykonano ponad 140 różnego rodzaju zleceń na sprzątanie i porządkowanie oraz inne prace wynikające z bieżącej eksploatacji budynków.

8. Usługi remontowo-budowlane wykonywane na zlecenie zewnętrznych podmiotów tj.:

- Wspólnot Mieszkaniowych,
- właścicieli mieszkań prywatnych,
- Miasta Cieszyna,
- Starostwa Powiatowego w Cieszynie,
- Muzeum Śląska Cieszyńskiego,
- Domu Narodowego,
- MOPS i Przedszkola nr 19 przy ul. Skrajnej 5
- innych podmiotów zlecających.

W ramach robót wykonanych na sprzedaż, pracownicy Działu Remontowego wykonali usługi dekarstwo - blacharskie, stolarskie, renowacyjne, ślusarskie, murarskie, zduńskie oraz w zakresie napraw instalacji wod – kan i elektrycznych. W szczególności były to następujące roboty:

- naprawy i uszczelnienia pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
- mocowania nasad kominowych.
- skuwanie i zabezpieczanie odpadających tynków,
- montaż zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem elewacji,
- roboty polegające na usuwaniu liści z dachów i czyszczeniu rynien dachowych.
- usuwanie oblodzeń i śniegu z dachów,
- usługi stolarskie takie jak obróbki drewna na warsztacie stolarskim, naprawa oraz renowacja stolarki okiennej i drzwiowej wymiany zamków, samozamykaczy itp.
- naprawy instalacji wod-kan., gazowych, oraz elektrycznych

Łącznie w ciągu roku 2022 wykonano 350 różnego rodzaju usług fakturowanych, dla odbiorców zewnętrznych na łączną wartość brutto 120 346, 28 zł.

II. Działalność Działu Administracji i Eksploatacji

1. Do podstawowych zadań związanych z kompleksową obsługą zasobów należą:
 - a) prowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych oraz prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów budowlanych (książki obiektu budowlanego)
 - b) bieżące kontrole stanu sanitarno-porządkowego administrowanych nieruchomości w tym:
 - organizowanie wywozu porzuconych przedmiotów wielkogabarytowych
 - akcje deratyzacji, dezynsekcji
 - nadzór nad placami zabaw i terenami zielonymi
 - kontrola wykonania usług przez firmę sprzątającą
 - wykonanie bieżących napraw i remontów oraz usuwanie usterek stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków
 - obsługa lokatorów w zakresie przyjmowania zgłoszeń usterek, przyjmowanie wpłat czynszu, przeprowadzenia kwalifikacji robót do wykonania
 - stała współpraca z Policją i Strażą Miejską
 - udział przy przeprowadzanych eksmisjach z lokali komunalnych
2. Zlecenie robót budowlanych koniecznych do utrzymania administrowanych budynków w należyтым stanie technicznym.
3. Pełnienie całodobowo dyżuru domowego „pod telefonem” alarmowym w czasie wolnym od pracy.
4. Organizacja i obsługa zebrań Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Cieszyn zgodnie z obowiązującymi umowami.
5. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w roku 2022 r. zinwentaryzowano i wpisano do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków wszystkie źródła ciepła, które służą do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz służą do ogrzewania mieszkań w zasobach zarządzanych przez Spółkę

VIII. Inwestycje Spółki

1. Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza wraz z infrastrukturą.

Spółka rozpoczęła budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego na własnej działce przy ul. Mickiewicza. Jest to budynek o czterech kondygnacjach, z 16 mieszkaniami, o łącznej powierzchni ok. 957 m². Obiekt będzie spełniać m.in. wymogi określone w Rozp. Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4.03.2019 w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat oraz Ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. W roku 2021 zakończono proces projektowania budynku oraz uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę. Złożono wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat.

W 2022 roku:

- a) Spółka uzyskała na budowę dotację z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w kwocie **4 902 965,98 zł**. Z uwagi na wysoką inflację koszt robót budowlanych wzrósł z planowanych 5,2 do 6,9 mln zł (33%). W dniu 2 grudnia 2022 r. Spółka złożyła do BGK wniosek o zwiększenie kwoty dopłaty o dalszy **1 153 639,05 zł**. Uzyskano pozytywną weryfikację wniosku, kwota zwiększonej dopłaty powinna się znaleźć na koncie Spółki w lipcu 2023 roku, zgodnie z cyklem płatności BGK.
- b) W dniu 9 czerwca 2022 roku podpisano umowę z wybranym wykonawcą robót – BUILDING ENTERPRISE Sp. z o.o. Jawiszowice.
- c) Roboty rozpoczęły się w lipcu 2022 roku. Aktualny stan - wykonano wyburzenia, dojazd, wykopy, podłoża, fundamenty, zasypkę, kanalizację pod posadzkową, mury parteru, strop żelbetowy nad parterem, trwają prace budowlane I piętra budynku.

2. Zapewnienie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej, do obiektów publicznych, dla osób ze szczególnymi potrzebami.

- 1) Dostępność budynku siedziby Spółki przy ul. Liburnia 2a :
 - W 2022r., na podstawie wykonanego w 2020 roku audytu dostępności, opracowano dla biurowca Spółki przy ul. Liburnia 2a koncepcję projektową w zakresie dostępności architektonicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wyposażenia obiektu w system informacji wizualnej, dotykowej i/lub głosowej.

- Koncepcja została wykonana i przekazana do Spółki w grudniu 2022 roku przez biuro projektów „Ziętek Studio - Wojciech Ziętek” Żory,
- Koncepcja jest elementem zleconej dokumentacji technicznej, która będzie wykonywana niezwłocznie po zatwierdzeniu wybranego wariantu realizacji prac.
- Kolejnym działaniem będzie realizacja robót budowlanych w biurówcu.

2) Pozyskanie wsparcia merytorycznego OWDA (Ośrodek Wsparcia Architektury Dostępnej).

- W 2022 r. Spółka złożyła wniosek o udział w projekcie pn. „Ośrodek Wsparcia Architektury Dostępnej (OWDA) – kompleksowe usługi w zakresie dostępności architektonicznej dla podmiotów publicznych”.
- Wniosek ZBM w Cieszynie Sp. z o.o., jako jeden z nielicznych w skali kraju, został zakwalifikowany do programu.
- Uczestnictwo w projekcie daje Spółce możliwość uzyskania profesjonalnego doradztwa i nadzoru nad procesem projektowania dostępności biurówca Spółki do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz wskazania źródeł finansowania robót.

3) Przebudowa strony internetowej Spółki.

- W 2022 roku strona internetowa Spółki www.zbm.cieszyn.pl została całkowicie zmieniona.
- Przebudowana strona znacząco zwiększa i ułatwia dostępność informacyjno-komunikacyjną osobom ze szczególnymi potrzebami.

4) Zmiana serwera obsługującego system informatyczny spółki.

W 2022 roku dokonano zakupu i uruchomienia nowego serwera o znacznie większej wydajności i stabilności zapewniającej sprawną obsługę i bezpieczeństwo systemu informatycznego spółki. Ponadto w związku z wprowadzonymi przez Prezesa Rady Ministrów na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej alertami CRP, Spółka jest zobowiązana do stałego szczegółowego monitoringu i kontroli swojego systemu informatycznego.

3. Budowa budynku handlowo-usługowego przy ul. Garncarskiej.

Projektowany obiekt o przeznaczeniu usługowo – handlowym z lokalami na wynajem będzie dostosowany do aktualnych potrzeb rynku, możliwości Spółki oraz dodatkowo będzie spełniał wymagania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wynikające z dokonania wpisu do rejestru zabytków „Historycznego układu urbanistycznego Miasta Cieszyna”.

- W listopadzie 2021 r. zostały zakończone prace projektowe, uzyskano pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie robót na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz złożono wniosek do Starostwa Powiatowego o pozwolenie na budowę.

- **Pozwolenie na budowę** wydano dnia **27 lipca 2022 roku**.
- ZBM Sp. z o.o. jako inwestor podejmie decyzję w 2023 roku o najlepszym terminie na jej rozpoczęcie.

4. Przebudowa witryn i remont elewacji budynków komunalnych Głęboka 53 i Głęboka 58

W 2021 roku Spółka rozpoczęła realizację programu przywracania historycznego wyglądu elewacji w parterach budynków komunalnych przy ul. Głębokiej, w tym witryn sklepowych. Wytypowano 2 pierwsze budynki do realizacji prac : Głęboka 53 i 58 oraz zlecono prace projektowe.

W 2022 roku:

- W ścisłej współpracy z WUOZ wykonano prace badawcze, kwerendę dokumentów archiwalnych, wykonano opracowania projektowe i uzyskano wymagane zezwolenia.
- Podjęto decyzję o samodzielnym wykonaniu witryn meblowych przez Dział Remontowy Spółki, który został w tym celu doposażony w specjalistyczny sprzęt i materiał.
- W IV kwartale 2022 roku stolarnia Spółki rozpoczęła realizację warsztatową prac.
- Przewidywany termin realizacji pierwszej witryny przy ul. Głębokiej 58 - II kw. 2023 r.
- Przewidywany termin realizacji witryny przy ul. Głębokiej 53 - IV kw. 2023 r.

5. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w rejonie ulic Sikorskiego, Towarowa, Mickiewicza.

- Celem zadania jest uporządkowanie terenów przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych istniejących i planowanych w tym rejonie. Będzie to uzupełnienie przestrzeni o brakujący teren rekreacji osiedlowej. Oprócz nowych elementów zagospodarowania zaplanowano także częściową modernizację istniejących budynków.
- Wobec pojawienia się koncepcji wykorzystania tych terenów bezpośrednio przez Gminę Cieszyn, w ramach planowanych programów rewitalizacyjnych, Spółka zwróciła uwagę na możliwość wybudowania w tym rejonie łącznie 3 budynków wielorodzinnych – jeden aktualnie realizowany przez Spółkę i 2 dalsze do realizacji w ramach zamierzeń Gminy Cieszyn.
- Elementem zmian zagospodarowania przestrzeni publicznej w tym rejonie jest także wyburzenie starego budynku socjalnego Sikorskiego 3a w następstwie pożaru.
- Spółka systematycznie realizuje budowę miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych w rejonie budynków wielorodzinnych przy ul. Sikorskiego.

**VIII. Inwestycje i remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych
w ramach środków z funduszy remontowych wspólnot
zarządzanych przez ZBM w Cieszynie Sp. z o.o.**

1. Głęboka 3	
remont instalacji wod-kan	2 991,99
2. Głęboka 13	
remont dachów	118,80
naprawa instalacji elektrycznej	195,77
remont instalacji gazowej	582,45
remont elewacji	119 843,61
usługa dekarstwa	302,40
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	121 302,23
3. Głęboka 17	
remont instalacji gazowej	903,87
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	1 163,07
4. Głęboka 19	
roboty budowlane i malarskie	63 720,00
remont instalacji gazowej	917,32
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	64 896,52
5. Głęboka 35	
naprawa rynien	604,80
remont instalacji gazowej	453,28
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	129,60
inwentaryzacja przewodów kominowych	2 661,75
	3 849,43
6. Głęboka 37	
remont instalacji gazowej	377,98
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	129,60
	507,58
7. Głęboka 39	
naprawa drzwi	723,34
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	129,60
	852,94
8. Głęboka 41	
naprawa instalacji elektrycznej	100,44
remont instalacji gazowej	971,81
odsetki od kredytu	1 671,42
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	129,60
	2 873,27

9. Hażlaska 15	
naprawa rynien	677,81
remont kanalizacji	22 140,00
	22 817,81
10. Kiedronia 3	
remont instalacji gazowej	457,68
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	432,00
	889,68
11. Michejdy 17	
roboty budowlane i malarskie	1 513,73
remont elewacji	1 476,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	4 285,73
12. Nowe Miasto 10	
remont instalacji wod-kan	654,29
naprawa instalacji elektrycznej	121,99
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	432,00
	1 208,28
13. Olszaka 1	
remont instalacji wod-kan	1 749,55
remont instalacji gazowej	246,48
usługa dekarcka	183,60
docieplenie scian	173 336,60
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	176 164,23
14. Olszaka 3	
ocieplenie budynku	181 862,12
odsetki od kredytu	2 187,28
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	184 697,40
15. Przykopa 13	
remont instalacji gazowej	291,20
16. Przykopa 16a	
remont dachu	248,40
naprawa rynien	291,60
remont instalacji gazowej	883,33
odsetki od kredytu	3 144,66
naprawa stolarki	133,92
	4 701,91
17. Rynek 16	
naprawa drzwi	193,32
remont instalacji gazowej	26 369,60
malowanie klatki schodowej	3 787,84
drobne remonty	151,20
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	31 797,96

18. Sejmowa 1	
remont instalacji wod- kan	1 770,12
remont instalacji gazowej	2 723,80
remont siatek	983,88
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	432,00
	5 909,80
19. Sejmowa 14	
remont instalacji wod- kan	373,42
naprawa rynien	280,80
remont instalacji gazowej	755,82
remont elewacji	6 027,00
montaż siatek	2 067,26
opracowanie ekspertyzy	3 500,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	13 652,30
20. Srebrna 1	
remont dachów	8 651,14
naprawa drzwi	800,00
naprawa rynien	420,71
remont instalacji gazowej	1 643,68
usługa dekarcka	118,80
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	11 893,53
21. Srebrna 6	
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
22. Srebrna 10	
remont dachów	1 971,97
montaż domofonu	2 048,76
naprawa kominów	155,52
remont instalacji gazowej	9 720,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	14 155,45
23. Stary Targ 2	
naprawa rynien	676,73
naprawa kominów	594,00
roboty remontowo-budowlane	4 244,40
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	6 163,13
24. Zamkowa 18	
naprawa stolarska	129,60
wykonanie pomieszczenia na kubły	6 765,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	8 190,60
25. Fredry 5	
remont elewacji	7 000,00

26. Śniegonia 2	
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	432,00
27. Śniegonia 4	
naprawa drzwi	289,65
remont instalacji gazowej	294,67
naprawa stolarska	298,23
remont kanalizacji	5 364,80
naprawa domofonu	90,72
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	432,00
	6 770,07
28. Strzelców Podhalańskich 7	
naprawa rynien	2 699,57
naprawa stolarki okiennej	33,48
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	216,00
	2 949,05
29. Trzanowskiego 3	
naprawa drzwi	66,96
naprawa rynien	1 779,84
remont instalacji gazowej	316,43
naprawa instalacji c.o.	103,83
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	324,00
	2 591,06
30. Bielska 2	
remont dachu	1 116,34
montaż domofonu	6 178,68
naprawa drzwi	315,18
roboty budowlane i malarskie	99,00
wymiana płotków śniegowych	7 344,19
roboty remontowo-budowlane	4 305,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	20 654,39
31. Bobrecka 7	
remont instalacji gazowej	23 976,00
32. Bobrecka 19	
naprawa instalacji elektrycznej	50,92
remont instalacji gazowej	6 700,00
	6 750,92
33. Garncarka 3	
remont instalacji gazowej	334,45
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	982,45
34. Górny Rynek 1	
remont instalacji wod-kan	412,20
odsetki od kredytu	8 473,58
usługa dekarstwa	1 106,94
naprawa instalacji c.o.	87,48

montaż podzielników	554,53
docieplenie ścian	150 341,28
wykonanie instalacji gazowej	989,50
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	163 261,51
35. Górny Rynek 8	
naprawa drzwi	75,60
remont elewacji	2 952,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	3 286,80
36. Górny Rynek 12	
naprawa instalacji elektrycznej	66,96
usługa dekarska	567,65
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	893,81
37. Górna 7	
montaż ławy kominowej	1 623,96
38. Górna 16	
usługa dekarska	162,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	810,00
39. Hajduka 5	
remont instalacji wod-kan	117,86
40. Katowicka 71	
remont instalacji gazowej	289,76
malowanie klatki schodowej	15 015,24
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	16 601,00
41. Limanowskiego 1	
remont instalacji gazowej	1 558,84
wykonanie projektu robót budowlanych	2 460,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	4 278,04
42. Pokoju 2	
remont instalacji elektrycznej	829,60
remont instalacji gazowej	241,09
drobne remonty	291,60
	1 362,29
43. Solna 8	
naprawa instalacji elektrycznej	131,62
naprawa stolarki	870,72
docieplenie stropu oraz ścian budynku	54 432,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	216,00
	55 650,34
44. Wypiańskiego 5	
modernizacja instalacji elektrycznej	15 162,33

remont instalacji wod-kan	216,79
naprawa drzwi	162,00
naprawa domofonu	842,40
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	16 642,72
45. Wyższa Brama 11	
naprawa drzwi	66,96
remont strychu	738,00
wykonanie projektu robót budowlanych	5 412,00
naprawa stolarki	706,56
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	7 182,72
46. Wyższa Brama 17	
modernizacja instalacji elektrycznej	7 626,30
naprawa tynków	1 675,30
uszczelnianie przewodów dymowych	18 338,80
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	27 899,60
47. Wyższa Brama 21	
wymiana drzwi	399,60
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	259,20
	658,80
48. Wyższa Brama 31	
naprawa instalacji elektrycznej	73,44
malowanie klatki schodowej	19 439,48
	19 512,92
49. Chrobrego 15	
remont instalacji wod- kan	95,64
osuszanie budynku	22 560,00
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	648,00
	23 303,64
50. Plac Poniatowskiego 9	
modernizacja instalacji elektrycznej	162,00
remont instalacji wod-kan	248,24
naprawa instalacji elektrycznej	205,20
naprawa rynien	588,60
remonty drogowe i chodnikowe	5 383,16
osuszanie budynku	63 671,88
naprawa stolarki	291,71
usługa dekarska	172,80
naprawa instalacji c.o.	895,78
wymiana wzmacniacza kanałowego instalacji AZART	1 296,00
	72 915,37
51. Ks. Świeżego 10	
usługa dekarska	432,00
Razem	1 174 054,56

2. Działania przygotowawcze pod przyszłe remonty i inwestycje w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynikających z planów remontowych i podjętych uchwał.

- **Głęboka 3** – wymiana instalacji gazowej, opracowano projekt budowlany wymiany instalacji.
- **Głęboka 39** – w 2022 roku opracowano ekspertyzę techniczną ściany szczytowej i więźby dachowej budynku w związku z pęknięciami powstałymi w trakcie użytkowania.
- **Górny Rynek 8** – w 2022 roku opracowano aktualizację projektu budowlanego remontu elewacji podwórzowej budynku.
- **Hajduka 5** – w 2022 roku rozpoczęto prace projektowe remontu wszystkich elewacji.
- **Limanowskiego 1** – w 2022 roku opracowano dokumentację projektową wymiany instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku.
- **Michejdy 17** - w 2022 roku rozpoczęto prace projektowe remontu elewacji frontowej.
- **Sejmowa 14** - w 2022 roku rozpoczęto prace projektowe remontu wszystkich elewacji budynku.
- **Wyspiańskiego 5** - w 2022 roku opracowano dokumentację projektową wymiany instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku.
- **Wyższa Brama 11** - w 2022 roku opracowano dokumentację projektową budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

IX. Inwestycje i remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach środków z funduszy remontowych wspólnot zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Zarządzania i Obrotu Nieruchomościami ZAPON Sp. z o.o.

Adres	Suma udziałów we wspólnocie	Udział ZBM	Koszt remontu całkowity	Udział kosztu remontu ZBM
Bednarska 1	321,32	130,42	11 735,56 zł	4 763,33 zł
Bielska 1A	18	1	63 540,06 zł	3 530,00 zł
Bielska 3	446,42	269,94	4 064,51 zł	2 457,72 zł
Bielska 14	424,78	180,93	4 442,69 zł	1 892,31 zł
Bielska 18	100	61,76	621,00 zł	383,53 zł
Bielska 45	100	47	40 082,32 zł	18 838,69 zł
Błogocka 30A	1937,21	1527,31	56 442,84 zł	44 499,93 zł
Bobrecka 5	7	5	250,00 zł	178,57 zł
Bobrecka 16	451,81	221,25	11 244,65 zł	5 506,47 zł
Bobrecka 21	6	2	13 308,37 zł	4 436,12 zł
Chrobrego 17	384,8	250,8	972,00 zł	633,52 zł
Frysztacka 5	441,35	283,31	45 442,25 zł	29 170,15 zł
Frysztacka 7	313	264	47 356,72 zł	39 943,05 zł
Głęboka 11	9	4	160,00 zł	71,11 zł
Głęboka 15	2421,19	287,9	580,00 zł	68,97 zł
Głęboka 24	487	312,8	1 317,15 zł	846,01 zł
Głęboka 26	7	3	54,00 zł	23,14 zł
Głęboka 34	7	3	63 968,07 zł	27 414,89 zł
Głęboka 45	505,28	282,34	1 231,60 zł	688,19 zł
Głęboka 49	1487,76	298,57	49 126,95 zł	9 859,01 zł
Głęboka 52	100	26,4	5 378,81 zł	1 420,01 zł
Głęboka 54	100	25,82	4 315,01 zł	1 114,14 zł
Głęboka 57	1150,13	390,97	30 002,45 zł	10 198,90 zł
Głęboka 62	1060,12	583,05	356,00 zł	195,79 zł
Górna 14	386,66	61,56	1 460,64 zł	232,55 zł
Górna 19	711,18	436,54	4 028,03 zł	2 472,51 zł
Górna 30	100	36,79	36 306,20 zł	13 357,05 zł
Górna 34	100	23,53	2 127,16 zł	500,52 zł
Górny Rynek 10	343,23	113,5	1 040,40 zł	344,04 zł

Kiedronia 1	744,55	406,58	3 939,84 zł	2 151,45 zł
Limanowskiego 3	8	2	14 275,52 zł	3 568,88 zł
Macierzy Szkolnej 3	1321,17	215,1	8 049,06 zł	1 310,47 zł
Matejki 1	14	3	2 993,62 zł	641,49 zł
Mennicza 2	10	4	1 092,00 zł	436,80 zł
Mennicza 11	100	55,92	28 170,27 zł	15 752,81 zł
Michejdy 15	496,91	39,29	- zł	- zł
Michejdy 30	463,47	378,91	1 188,00 zł	971,25 zł
Mickiewicza 6	1031,25	295,6	2 110,63 zł	605,00 zł
Mickiewicza 8	859,7	336,4	58 423,52 zł	22 861,08 zł
Moniuszki 7	2413,96	493,6	21 998,15 zł	4 498,12 zł
Moniuszki 8	100	28,38	14 427,04 zł	4 094,39 zł
Morcinka 3	3121,44	1302,86	9 602,52 zł	4 008,00 zł
Nowe Miasto 23	8	7	6 269,81 zł	5 486,08 zł
Pl. Dominikański 4	1218,28	565,44	4 872,92 zł	2 261,67 zł
Pl.Św. Krzyża 1	1567,91	909,32	39 084,63 zł	22 667,40 zł
Pl.Teatralny 19	9	5	31 552,26 zł	17 529,03 zł
Pl.Wolności 4	100	9,8	10 592,43 zł	1 038,06 zł
Pl.Wolności 12	488,84	334,51	330,00 zł	225,82 zł
Przykopa 4	436	168,1	13 392,50 zł	5 163,48 zł
Puńcowska 38	944,8	407,7	6 467,07 zł	2 790,67 zł
Puńcowska 40	972,07	628,38	71 217,25 zł	46 037,32 zł
Ratuszowa 5	503,23	110,68	2 339,60 zł	514,57 zł
Rynek 4	468,3	100,34	- zł	- zł
Rynek 9	830,09	156,34	1 543,60 zł	290,72 zł
Sejmowa 2	984,14	721,76	7 097,41 zł	5 205,18 zł
Sikorskiego 1	347,74	183,33	5 011,76 zł	2 642,22 zł
Solna 4	1	0,1011	9 963,48 zł	1 007,31 zł
Solna 6	672,93	314	18 771,41 zł	8 759,04 zł
Srebrna 4	159,7	60,91	1 197,40 zł	456,69 zł
Srebrna 12	8	6	7 170,80 zł	5 378,10 zł

Stalmacha 4	764,7	224,8	14 277,71 zł	4 197,24 zł
Stalmacha 8	5	3	6 868,32 zł	4 120,99 zł
Stalmacha 10	979,05	502	10 956,30 zł	5 617,75 zł
Stalmacha 12	840,75	214,1	1 432,53 zł	364,80 zł
Stalmacha 20	218,64	66,36	- zł	- zł
Stalmacha 34	901,91	410,26	27 258,61 zł	12 399,37 zł
Stary Targ 5	555,93	168,6	3 412,82 zł	1 035,03 zł
Stroma 6	172,27	129,75	1 072,30 zł	807,63 zł
Strzel. Podh. 1	991,69	594,1	3 589,44 zł	2 150,36 zł
Strzel. Podh. 2	978,41	571,49	11 732,34 zł	6 852,87 zł
Strzel. Podh. 3	18	5	11 587,84 zł	3 218,84 zł
Strzel. Podh. 4	984,75	406,73	13 974,17 zł	5 771,73 zł
Strzel. Podh. 5	797,98	299,62	19 267,24 zł	7 234,33 zł
Szeroka 5-7	528	263,1	7 205,65 zł	3 590,54 zł
Św. Jerzego 6	719,37	333,28	2 644,80 zł	1 225,32 zł
Tomanka 1	917,28	419,3	8 381,66 zł	3 831,36 zł
Tomanka 2	100	31,08	5 605,63 zł	1 742,23 zł
Tomanka 3	100	67,39	7 776,40 zł	5 240,52 zł
Tomanka 4	100	38,96	6 978,03 zł	2 718,64 zł
Tomanka 5	18	9	4 211,60 zł	2 105,80 zł
Tomanka 6	895,74	399,26	43 100,78 zł	19 211,40 zł
Tomanka 7	100	19,99	9 198,39 zł	1 838,76 zł
Tomanka 8	891,83	489,42	18 331,99 zł	10 060,26 zł
Tomanka 9	1314,38	840,49	1 396,00 zł	892,68 zł
Tysiąclecia 1	100	35,59	34 047,60 zł	12 117,54 zł
Tysiąclecia 2	953,16	553,2	31 592,37 zł	18 335,75 zł
Tysiąclecia 3	100	22,74	18 489,68 zł	4 204,55 zł
Tysiąclecia 4	18	6	17 164,33 zł	5 721,44 zł
Tysiąclecia 5	1815,34	491,83	71 929,21 zł	19 487,78 zł
Tysiąclecia 6	18	10	150,00 zł	83,33 zł
Tysiąclecia 7	1356,95	513,12	18 243,06 zł	6 898,47 zł

Tysiąclecia 8	770,13	156,55	24 921,85 zł	5 066,05 zł
Tysiąclecia 9	100	31,82	15 815,94 zł	5 032,63 zł
Wąska 2	1386,4	996,1	3 650,09 zł	2 622,51 zł
Wyspiańskiego 2	378,35	262,65	4 887,87 zł	3 393,15 zł
Wyspiańskiego 3	398,37	198,45	259,20 zł	129,12 zł
Wyspiańskiego 7	674,75	312,65	88 692,07 zł	41 096,07 zł
Wyspiańskiego 9	6	5	12 076,58 zł	10 063,82 zł
Wyższa Brama 23	263,16	116,45	210,85 zł	93,30 zł
Zamkowa 6	100	54	3 058,93 zł	1 651,82 zł
		SUMA	1 489 550,12 zł	655 619,11 zł

X. Kontrole wewnętrzne.

W 2022 roku przeprowadzone zostały kontrole wewnętrzne w zakresie:

1. Gospodarowania środkami publicznymi o wartości nieprzekraczającej kwoty 130 000 zł zgodnie z Zarządzeniami Wewnętrznymi nr 18/2014 oraz nr 15/2018 oraz Uchwałą nr 28/2021 Zarządu Spółki. Zakres kontroli :

- Bieżąca kontrola postępowań pozaustawowych wyłaniających wykonawców na roboty budowlane.
- Bieżąca kontrola postępowań pozaustawowych wyłaniających wykonawców na dostawy.
- Bieżąca kontrola postępowań pozaustawowych wyłaniających wykonawców na usługi.
- Bieżąca kontrola wniosków składanych do Zarządu przez poszczególne Działy pod względem formalnym i merytorycznym.
- Bieżąca kontrola protokołów – negocjacji prowadzonych przez Zamawiającego z Wykonawcami.
- Bieżąca kontrola dokumentacji pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym.

2. Dyscypliny pracy w oparciu o obowiązujące przepisy Prawa pracy,

3. Stanu bezpieczeństwa i higieny pracy w zakładzie pracy, przeprowadzana przez Specjalistę ds. BHP, Inspektora Ochrony Przeciwpożarowej Jakuba Ferfeckiego.

4. Ochrony danych osobowych prowadzona przez Administratora Danych Osobowych , Zgodnie z art. 13 ust 1 i 2 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz zgodnie z Polityką bezpieczeństwa danych osobowych w Zakładzie Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. oraz Instrukcją zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych w Zakładzie Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o.

5. Przeprowadzonych działań podnoszących świadomość osób uczestniczących w operacjach przetwarzania danych osobowych.

6. Monitorowania zgodności przetwarzania danych osobowych z przepisami rozporządzenia o ochronie danych osobowych
7. Prawidłowego funkcjonowania systemu informatycznego oraz jego zabezpieczeń sprawowana przez zewnętrzną firmę „InfoLOGIC s.c .”, przy współpracy z Administratorem Danych Osobowych oraz Inspektorem Ochrony Danych.
8. Bieżącej i okresowej kontroli operacji gospodarczych zgodnie z zapisami w ustawie o rachunkowości oraz Zakładowej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów księgowych.

W ramach prowadzonych działań dokonuje się:

- kontroli wstępnej dokumentów i operacji wynikających z projektów umów, zamówień i zleceń,
- kontroli bieżącej księgowej dokumentacji źródłowej pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym,
- inwentaryzacji polegającej na okresowej weryfikacji wartości aktywów i pasywów poprzez:
 - a) spisy z natury rzeczowych i pieniężnych składników majątkowych,
 - b) uzgodnień sald większości rozrachunków oraz środków pieniężnych na rachunkach bankowych,
 - c) porównanie w odniesieniu do pozostałych aktywów i pasywów ich stanów ewidencyjnych z odpowiednią dokumentacją.

W okresie od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. przeprowadził :

- a) **277 postępowań** o udzielenie zamówienia publicznego dla potrzeb Spółki, w tym 5 postępowań o wartości powyżej 130 000 zł zakończonych zawarciem umowy w 2022 roku z czego:
- roboty budowlane – 3 umowy,
 - usługi – 2 umowy.
- b) **3 postępowania** o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone w imieniu Gminy Cieszyn:
- o wartości powyżej 130 000 zł, na roboty budowlane – 1 umowa na prace w budynku Katowicka 8/2,
 - o wartości poniżej 130 000 zł , na roboty budowlane – 1 umowa na prace w budynku Mała Łąka 17a,
 - o wartości poniżej 130 000 zł, na usługi – 1 umowa na prace projektowe związane z wymianą nieefektywnych źródeł ciepła w 8 budynkach komunalnych.
- c) **10 postępowań** o udzielenie zamówienia w imieniu wspólnot mieszkaniowych zakończonych zawarciem umowy w 2022 roku z czego:
- roboty budowlane – 2 umowy,
 - usługi – 8 umów.

Integralną część sprawozdania z działalności Zarządu Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. za okres od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r. stanowi sprawozdanie finansowe.