



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Spółdzielni w 2023 roku.**

Toruń, dnia 21.02.2024 r.

Spis treści:

1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	1
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarka lokalami użytkowymi oraz działalność reklamowa	4
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	8
A. Wyniki działalności GZM w 2023 roku	8
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	9
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	9
D. Remonty	14
E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM w roku 2023	20
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	23
4. Gospodarka finansowa	27
A. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok	27
B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni	30
5. Sprawy terenowo - prawne	35
6. Działalność inwestycyjna	37
7. Działalność społeczno-kulturalna	41
8. Telewizja kablowa	46
9. Działalność Biura Obrotu Nieruchomościami	51
10. Nagrody i wyróżnienia	52

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000116913. Posiada REGON nr 000483599 oraz NIP nr 879 – 017 – 03 – 43. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzesza 11 739 członków według stanu na 31.12.2023 r.

Spółdzielnia działa na podstawie Statutu, którego tekst jednolity został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy w Toruniu w dniu 26.07.2018 r.

W okresie sprawozdawczym organy statutowe pracowały w oparciu o obowiązujące akty prawne, Statut Spółdzielni, regulaminy Spółdzielni oraz uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zasady funkcjonowania Walnego Zgromadzenia są ujęte w Statucie Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni i podejmuje najważniejsze decyzje w sprawach Spółdzielni i jej członków.

Zakres decyzji podejmowanych przez Walne Zgromadzenie MSM jest określony w Statucie Spółdzielni.

W 2023 roku Walne Zgromadzenie MSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 20, 21 oraz 23 czerwca w klubie „Kameleon” przy ul. J. Tuwima 9 w Toruniu. Ze względu na sytuację epidemiczną i obowiązujące uregulowania prawne w latach 2020-2022 nie zwołano Walnego Zgromadzenia w MSM.

Na Walnym Zgromadzeniu w roku 2023 członkowie Spółdzielni zapoznali się z rocznymi sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz z projektami uchwał.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w niżej wymienionych sprawach:

1. określenia liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych w 2023 roku na trzyletnią kadencję,
2. wyboru przedstawiciela reprezentującego Spółdzielnię w obradach Zjazdu Przedkongresowego przed VII Kongresem Spółdzielczości,
3. odwołania od uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13.12.2021 r. dotyczącej zmiany opłaty za energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych naliczanej wskaźnikiem powierzchni lokali mieszkalnych,
4. zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.,
5. zatwierdzenia sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.,
6. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.,

7. przyjęcia wyników pełnej lustracji działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.,
8. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za lata 2019 – 2022,
9. podziału zysku Spółdzielni za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.,
10. określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
11. zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Wojska Polskiego.

Rada Nadzorcza przedstawia odrębne sprawozdanie ze swojej działalności.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie osobowym:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| - mgr inż. Sławomir Konieczka | - Prezes Zarządu |
| - mgr Ireneusz Tomasik | - Zastępca Prezesa Zarządu |
| - mgr Janusz Żółtowski | - Członek Zarządu |

W 2023 roku Zarząd odbył 63 posiedzenia, na których podejmował uchwały i decyzje zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wnioski przedkładane Radzie Nadzorczej. Realizował zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni oraz wnioski i uchwały organów statutowych. Rozpatrywał wnioski i podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni oraz w sprawach indywidualnych członków i innych osób fizycznych lub prawnych.

W roku 2023 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa obchodziła 65 – lecie swojego powstania. Dnia 11.05.2023 r. odbyło się okolicznościowe spotkanie z założycielami Spółdzielni oraz byłymi członkami Zarządu, spotkanie stało się okazją do przypomnienia historii Spółdzielni.

Z okazji jubileuszu Prezydent Miasta Torunia Michał Zaleski uhonorował Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową Medalem Okolicznościowym wydanym z okazji 550 rocznicy urodzin Mikołaja Kopernika. Medal został przyznany w dowód uznania i wdzięczności za wkład w pielęgnowanie dziedzictwa kopernikańskiego. Rok jubileuszowy stał się również okazją do uhonorowania członków i mieszkańców Spółdzielni odznaką „Zasłużony dla Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu”. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu przyznała 16 odznak za prowadzoną aktywną działalność społeczną lub zawodową na rzecz Spółdzielni, członkom i mieszkańcom wyróżniającym się w działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i samorządowej. W klubach osiedlowych odbywały się wystawy, koncerty i spotkania z okazji obchodzonego jubileuszu.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku sprawozdawczym posiadała certyfikat jakości ISO 9001:2015 potwierdzający utrzymywanie najwyższego poziomu świadczonych usług zgodnie z międzynarodowym standardem.

Struktura organizacyjna Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej uwzględnia realizację wszystkich zadań statutowych Spółdzielni oraz podział zasobów na osiedla. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zasoby Spółdzielni podzielono na odrębne nieruchomości.

W 2023 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2023 r.) liczył 99,55 etatów. W tej grupie 40,25 etatów to pracownicy zatrudnieni w działalnościach, które przynoszą dochody dla Spółdzielni i tym samym mają wpływ na obniżenie kosztów administrowania zasobami Spółdzielni (tj. telewizja kablowa, działalność inwestycyjna, najem lokali i dzierżawa terenów oraz reklama). Natomiast 59,3 etatów to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 99,67 etatów.

Spółdzielnia w sposób zaplanowany realizuje politykę rozwoju:

1. terytorialnego nabywając grunty i realizując na nich nowe inwestycje mieszkaniowe, pamiętając o podstawowym zadaniu spółdzielni, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin,
2. w zakresie usług związanych z telewizją, internetem – również mobilnym, telefonią stacjonarną i mobilną,
3. działalności reklamowej zdobywając nowych kontrahentów i wyszukując nowe możliwości świadczenia usług w tej dziedzinie.

Zawsze dokonywana jest ocena ryzyka dla danego przedsięwzięcia.

Zagrożeniami, które są analizowane i uwzględniane, na które Spółdzielnia nie ma wpływu to zmiany w przepisach prawa, nie tylko spółdzielczego ale również w zakresie podatków oraz stóp procentowych kredytów w tym; z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego udzielonego przez BGK, wpływających na wysokość raty kredytu spłacanego przez mieszkańców budynków wybudowanych przy udziale tego kredytu.

2. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE, GOSPODARKA LOKALAMI
UŻYTKOWYMI ORAZ DZIAŁALNOŚĆ REKLAMOWA.

DANE PODSTAWOWE

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 rok
I.	Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:	11 739
A.	Osoby fizyczne	11 727
B.	Osoby prawne	12

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 rok
	Liczba lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach:	
A.	lokatorskich	529
B.	własnościowych	4 821
C.	odrębnych własności	4 633
D.	ekspektatywy własności	25
E.	najmu (w tym: 34 lokale wyodrębnione na rzecz Sp-ni)	70
	Razem	10 078

Zgodnie z art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni jest:

- A) osoba fizyczna, której przysługuje:
1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 3. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 4. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą własności,
- B) osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
- C) członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni na podstawie deklaracji złożonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
- D) członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa do odrębnej własności.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w okresie sprawozda-wczym	AOChiD	AOMiK	AOLiK	Stan na koniec okresu sprawozda-wczego
1.	Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:	536 910	7 433	161 743	177 822	204 778	544 343
	- lok. mieszkalne	475 494	5 156	150 426	160 090	170 134	480 650
	- lokale użytkowe	12 912	-19	5 526	5 716	1 651	12 893
	- garaże	14 445	159	2 434	6 406	5 764	14 604
	- miejsca postojowe	15 919	828	3 357	5 610	7 780	16 747
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	18 140	1 309	0	0	19 449	19 449
2.	Ilość lokali ogółem, w tym:	12 333	195	3 806	4 064	4 658	12 528
	- lokale mieszkalne	9 970	108	3 482	3 417	3 179	10 078
	- lokale użytkowe	178	-1	72	60	45	177
	- garaże	849	8	140	361	356	857
	- miejsca postojowe	579	32	112	226	273	611
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	757	48	0	0	805	805
3.	Budynki ogółem, w tym:	251	3	56	97	101	254
	- mieszkalne	211	3	41	78	95	214
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
4.	Liczba mieszkańców	16 393	-151	5 380	5 439	5 423	16 242
5.	Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów	202 373	4 532	96 040	59 965	50 900	206 905
6.	Urządzenia techniczne:						
	- dźwigi osobowe	181	6	75	39	73	187
	- ilość klatek z domofonami	603	6	129	205	275	609
7.	Powierzchnia pomieszczeń (wraz z komunikacją) zajmowanych przez MSM	3 217	0	1 154	1 886	196	3 236
	- biura - administracja ogólna	796	* 19	0	815	0	815
	- magazyny, pomieszczenia gospodarcze administracji ogólnej	445	0	0	445	0	445
	- administracje osiedlowe	306	0	69	76	161	306
	- kluby (świetlice)	890	0	305	550	35	890
	- telewizja	756	0	756	0	0	756
	- garaż (samochód służbowy)	24	0	24	0	0	24

*od miesiąca czerwca br. Dział Windykacji przejął na potrzeby biurowe w całości lokal użytkowy przy ul. Gałczyńskiego 33-35.

W 2023 r. zostały oddane do użytkowania 3 budynki mieszkalne przy:

1. ul. 63. Pułku Piechoty 66-68, I 2023 r.:

- 36 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 813,76 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
- garaż indywidualny o powierzchni użytkowej 16,02 m²;
- podziemny garaż wielostanowiskowy o powierzchni użytkowej 794,30 m² z 30 stanowiskami postojowymi;

2. ul. 63. Pułku Piechoty 64, IV 2023 r.:

- 24 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1 175,40 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
- 6 garaży indywidualnych o powierzchni użytkowej 115,98 m²;
- 1 garaż dwustanowiskowy o powierzchni użytkowej 34,34 m²;

3. ul. Watzenrodego 29-29B, VII 2023 r.:

- 48 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 166,74m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz wyłącznym prawem korzystania ze stanowisk postojowych,
- garaż indywidualny o powierzchni użytkowej 26,59 m²,
- podziemny garaż wielostanowiskowy o powierzchni użytkowej 1 308,68 m² z 48 stanowiskami postojowymi.

Informacja o realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie odrębnych własności.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wszystkie zabudowane nieruchomości są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz członków Spółdzielni.

Wnioski dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności wykonywane są zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeszkody formalno-prawne niezależne od Spółdzielni uniemożliwiające wyodrębnienie własności występujące w 2023 roku to:

- zgon wnioskodawcy;
- oczekiwanie na spłatę kredytu – dot. lokali wybudowanych ze środków KFM;
- brak podziału majątku po rozwodzie – dot. spółdzielczych lokatorskich praw do lokali;
- niezgodności zajmowanych komórek lokatorskich;
- rezygnacje wnioskodawców.

W 2023 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności i jego przeniesienia na rzecz członków dla 188 lokali. Na dzień 31.12.2023 r. wyodrębnionych jest łącznie 5 475 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 47% wszystkich lokali w MSM.

GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI W NAJMIE

W 2023 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 97,29 % – 99,52 %. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

Tabela nr 4

Data	I/2023	II/2023	III/2023	IV/2023	V/2023	VI/2023	VII/2023	VIII/2023	IX/2023	X/2023	XI/2023	XII/2023
% powierzchni wynajętej do całkowitej	99,52	99,32	99,32	97,79	97,79	97,67	97,67	97,67	97,29	98,75	98,95	98,42
wolne lokale	1	2	2	3	3	4	4	4	4	3	2	3

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych) wynik finansowy netto w wysokości **701 421 zł.**

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2023 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie 726 684 zł, podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Biuro Reklamy zakończyło rok wynikiem finansowym netto w wysokości **84 869 zł.**

3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓLDZIELCZYMI

A. Wyniki działalności GZM w 2023 roku (przychody, koszty i wynik w zł).

Tabela nr 5

Lp.	Działalność	Wykonanie 2023 r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	66 943 759	70 595 703	-3 651 944
II.	NADZÓR BUDOWLANY	2 640 319	2 510 220	130 099
III.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	2 115 899		2 115 899
IV.	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	347 734	239 479	108 255
V.	PODATEK DOCHODOWY		531 490	-531 490
VI.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU	4 800	3 789	1 011
VII.	WYNIK GZM ZA 2023 ROK	72 052 511	73 880 681	-1 828 170
VIII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA POPRZEDNIE LATA	3 813 336		3 813 336
IX.	WYNIK GZM	75 865 847	73 880 681	1 985 166

Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2023 roku (przychody, koszty i wynik w zł)

Tabela nr 6

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2023 r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
Brutto	Netto				
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W NAJMIE	3 537 759	2 671 220	866 539	701 421
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	726 684	621 836	104 848	84 869
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	99 068	39 103	59 965	48 539
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	15 927 667	15 918 409	9 258	7 494
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	8 077	1 351	6 726	5 444
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	2 880		2 880	2 332
VII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20 302 135	19 251 919	1 050 216	
VIII.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		200 117		
IX.	ZYSK NETTO ZA 2023 ROK	20 302 135	19 452 036		850 099

B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni.

Udział poniesionych kosztów według grup rodzajowych

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Struktura kosztów 2023 r. (%)
1	2	3	4
1.	Eksploatacja podstawowa	13 068 085	18,0
2.	Konserwacja	3 547 888	4,9
3.	Fundusz remontowy	12 165 415	16,7
4.	Eksploatacja dźwigów	1 286 364	1,7
5.	Centralne ogrzewanie, ciepła woda	31 447 416	43,4
6.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	6 563 920	9,1
7.	Wywóz nieczystości	3 387 194	4,7
8.	Energia elektryczna	713 730	1,0
9.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	339 067	0,5
	Suma:	72 519 079	100

C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty.

Zużycie i koszty energii cieplnej

W grupie 20 budynków na Osiedlu Letnia dla 16 budynków ciepło, zużywane zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania jak i centralnej ciepłej wody, wytwarzane jest w budynkowych kotłowniach gazowych, a dla 4 budynków ogrzewania mieszkań i podgrzania wody dokonuje się poprzez mieszkaniowe kotły gazowe.

Na Osiedlu Brzezina ogrzewanie mieszkań i podgrzanie wody w 4 budynkach dokonuje się poprzez mieszkaniowe kotły gazowe, a w 1 budynku ciepło, zużywane zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania jak i centralnej ciepłej wody, wytwarzane jest w budynkowej kotłowni gazowej.

Dla największej grupy liczącej 189 budynków ciepło dostarczane jest przez PGE Toruń S.A. Ciepło to zużywane jest na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Dla 10 budynków na Osiedlu Jar wykorzystano dodatkowo nowoczesną technologię pomp ciepła, które wspomagają funkcjonowanie instalacji grzewczej w zakresie podgrzania wody.

W omawianym okresie dla większości budynków, do których ciepło dostarczane jest z PGE Toruń S.A. obowiązywała taryfa wieloczołnowa EC/S1/WI. Ceny netto w zł obowiązujące w poszczególnych okresach kształtowały się następująco:

Okres obowiązywania	01.01.2023 r. - 30.04.2023 r.	01.05.2023 r. - 31.12.2023 r.	
za moc zamówioną (MW)	15 927,71	17 163,88	+ 7,76%
za zużyte ciepło (GJ)	137,90	148,64	+ 7,79%

W celu ograniczenia znacznego wzrostu cen ciepła względem lokali mieszkalnych i odbiorców uprawnionych do wsparcia w całym 2023r. zastosowanie miały rządowe mechanizmy obniżające ceny ciepła w postaci cen maksymalnych. Ceny netto w zł dla tych podmiotów dla taryfy EC/S1/WI kształtowały się następująco:

Okres obowiązywania	01.01.2023 r. - 30.04.2023 r.	01.05.2023 r. - 31.12.2023 r.	
za moc zamówioną (MW)	15 927,71	17 126,92	+ 7,53%
za zużyte ciepło (GJ)	115,49	116,55	+ 0,92%

Koszty i zużycie ciepła

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła należy zauważyć, że w 2023 roku w stosunku do 2022 roku nastąpił:

- spadek zużycia GJ o 5,03%,
- wzrost kosztów ciepła o 57,65%.

Z danych do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 3,75 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 4,37 zł/m² powierzchni użytkowej.

Na podstawie odczytów wodomierzy mieszkaniowych ustalana jest ilość zużytej podgrzanej wody, natomiast na podstawie wskazań ciepłomierzy znajdujących się w węzłach ciepłych ustala się ilość ciepła skierowanego do podgrzania wody użytkowej.

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m³ wody wynosiła 42,00 zł. Opłata stała za podgrzanie wody wynosiła z kolei: do 31.03.2023 r. 0,40 zł/m², od 01.04.2023 r. 0,37 zł/m²

Ponieważ ciepło dostarczone do budynków zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania, jak i podgrzania wody rozliczane jest bezwynikowo, występujące różnice pomiędzy kosztami a ustaloną opłatą za podgrzanie wody rozliczane są w ramach pozostałych kosztów ciepła dostarczonego do budynku.

Zużycie zimnej wody i związane z tym koszty

Dla mieszkań nieopomiarowanych norma zużycia zimnej wody wynosi 15 m³ na osobę miesięcznie. W mieszkaniach rozliczanych na podstawie wskazań wodomierza średnie zużycie wody w całym 2023 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 3,12 m³, natomiast łączne średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,16 m³.

Zużycie wody w MSM w latach 2017–2023

Tabela nr 8

Rok	Ilość zużytej wody ogółem w m ³	Średnia miesięczna ilość zużytej wody przez 1 osobę		
		Ogółem	w mieszkaniach	
			z wodomierzem	bez wodomierza
1	2	3	4	5
2017 r.	616 633	3,06	2,92	15
2018 r.	620 726	3,10	2,99	15
2019 r.	617 705	3,08	2,97	15
2020 r.	631 153	3,17	3,06	15
2021 r.	609 964	3,11	3,01	15
2022 r.	609 818	3,13	3,07	15
2023 r.	607 538	3,16	3,12	15

W trakcie 2023 r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2022 r. nie zmieniła się. Na koniec 2023 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 10 074.

Zużycie i koszty dostawy gazu do budynków ze zbiorczymi gazomierzami

Rozliczenie kosztów zużycia gazu dla mieszkań w 27 budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze dokonane było za cały rok 2023 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m³ w latach 2017 – 2023 wynosiło:

2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
4,12	3,93	3,89	3,83	3,84	3,62	3,57

Zużycie gazu w 2023 r. to ilość 96.322 m³ i zmniejszyło się w stosunku do 2022 r. o 3.508 m³, tj. o 3,51 %. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 12,57 zł i zawierał się w przedziale od 7,14 zł do 16,19 zł.

Zużycie energii w budynkach mieszkalnych

Dla zasobów mieszkaniowych energia elektryczna wspólnego użytku obejmuje oświetlenie pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, korytarzy w tym piwnicznych, suszarni, pralni, wiatrołapów itp.), wejścia do budynków, elektryczne zasilanie instalacji domofonowej; jak również zasilanie dźwigów osobowych i całodobowe oświetlenie ich kabin.

Należy podkreślić, że Zarząd Spółdzielni negocjuje ceny energii elektrycznej i wybiera ofertę najkorzystniejszą, obejmującą poszczególne grupy taryfowe.

W związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej w 2023 roku obowiązywała ustawa o szczególnych rozwiązaniach służąca ochronie odbiorców energii elektrycznej (tzw. Tarcza Solidarnościowa) gwarantująca stabilizację ceny energii elektrycznej i opłat na poziomie cen z 2022 r. dla zużycia rocznego na poziomie 3 000 kWh. W przypadku przekroczenia w 2023 r. limitów zużycia – obowiązywała cena maksymalna za energię elektryczną.

Spółdzielnia na realizowanych od 2022 roku inwestycjach montuje panele fotowoltaiczne, które wspomagają zasilanie urządzeń w budynkach i oświetlenie terenu zewnętrznego. Innowacyjne przedsięwzięcie wykorzystujące odnawialne źródła energii ma na celu ograniczenie wysokości kosztów ponoszonych z tytułu zużywanej energii elektrycznej.

Zużycie energii elektrycznej w latach 2017–2023

Tabela nr 9

Rok	Zużycie energii elektrycznej
	w kWh
2017 r.	757 020
2018 r.	728 351
2019 r.	693 209
2020 r.	668 105
2021 r.	674 168
2022 r.	692 035
2023 r.	686 247

Wywóz odpadów komunalnych

Zgodnie z obowiązującą ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, od 1 lipca 2013 roku Gmina Miasta Toruń jest odpowiedzialna za wyposażenie nieruchomości zamieszkałych w pojemniki na odpady komunalne oraz za wywóz odpadów w nich zgromadzonych.

W 2023 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 488 deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, oraz 3 nowe deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj.: 63. Pułku Piechoty 66-68, 63. Pułku Piechoty 64 i Watzenrodego 29-29b.

Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2023 roku wyniosła **3 356 508 zł**.

Od 01.07.2023 r. miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wynosi 20,00 zł od każdej osoby zamieszkującej lokal mieszkalny (poprzednia 14,00 zł obowiązywała od 01.01.2021 r.). Po złożeniu stosownego oświadczenia o posiadaniu karty dużej rodziny opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczane są w wysokości 80 zł od lokalu mieszkalnego (poprzednio 60 zł obowiązywało od 01.01.2021 r.).

Koszty poniesione na obsługę wywozu odpadów komunalnych dla lokali niemieszkalnych na rzecz MPO Sp. z o.o. wyniosły w 2023 roku 169 160 zł.

D. Remonty.

W okresie sprawozdawczym, w skali całej Spółdzielni, wydatki na remonty wyniosły łącznie 12 165 415 zł.

Gospodarka remontowa w 2023 roku, podobnie jak w latach poprzednich, była podporządkowana strategii oszczędności energii cieplnej, elektrycznej i wody. Działania te zmierzały do poprawy stanu majątku trwałego Spółdzielni pod względem technicznym, estetycznym oraz sprawności, co również miało wpływ na ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych. Podstawowym kryterium określającym „stopień pilności realizacji” zadań remontowych był stan zużycia technicznego i poprawa warunków eksploatacji budynków oraz usuwanie skutków dewastacji obiektów.

Finansowanie remontów odbywało się ze środków funduszu remontowego Spółdzielni. Stan funduszu remontowego oraz jego tworzenie i wydatkowanie przedstawia tabela nr 10.

Środki funduszu remontowego (w zł)

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie w 2023 roku
I.	Stan funduszu na początek roku	+ 790 260
II.	Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:	11 934 454
	1/ wpłaty na remonty	10 773 529
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, miejsc postojowych	10 010 763
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	762 766
	2/ legalizację ciepłomierzy i wodomierzy	975 475
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	185 450
III.	Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe	12 165 415
IV.	Stan funduszu na koniec roku	559 299

W ramach środków realizowane były prace zgodne z planem rzeczowo - finansowym remontów opracowanym corocznie na podstawie potrzeb remontowych (określanych według stopnia ich pilności). Wskazane potrzeby są wynikiem corocznych przeglądów technicznych oraz zgłoszeń mieszkańców, które mają na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków. Podział powyższych środków na poszczególne grupy rodzajowe robót przedstawia tabela nr 11.

Nakłady na prace remontowe (w zł)

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku 2023
I.	Roboty dekarские	257 622
II.	Roboty ogólnobudowlane	4 851 511
III.	Roboty ślusarskie	677 260
IV.	Roboty stolarskie	135 695
V.	Mała architektura	285 613
VI.	Roboty instalacyjne	3 909 188
VII.	Roboty elektryczne	606 713
VIII.	Roboty dźwigowe	980 824
IX.	Termomodernizacja	91 418
X.	Roboty nieprzewidziane wykonane poza planem	369 571
XI.	Odszkodowania	0
	Razem	12 165 415

Poniżej przedstawiono wykaz kluczowych robót remontowych.

Szczegółowy zakres prac charakteryzujący poszczególne roboty określony jest każdorazowo w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

Roboty dekarские:

1. Naprawiono pokrycia dachowe budynków przy ul.: Wojska Polskiego 13-21, Wojska Polskiego 49 (II etap), Przy Kaszowniku 27 (maszynownia), Kołłątaja 12-16a (krawędź dachu), Młodzieżowa 19-25 (wraz z orynowaniem i wymianą blacharki na wiatrołapach), Kołłątaja 10.
2. Wyremontowano głowice kominowe budynków przy ul.: Małachowskiego 20-20a, Kołłątaja 9-9a, Małachowskiego 14-14d, Małachowskiego 24-24d, Wybickiego 40a

Roboty ogólnobudowlane:

1. Pomalowano klatki schodowe budynków przy ul.: Przy Kaszowniku 27, Przy Kaszowniku 39 (parter), Młodzieżowej 22-24, Przy Kaszowniku 35 (parter), Kraszewskiego 38a-d, Kordeckiego 10-10a, Ogrodowej 10-12.

2. Pomalowano wiatrołapy budynków przy ul.: Wojska Polskiego 1-5, Wojska Polskiego 7-9b, B. Głowackiego 4-16a, Młodzieżowej 19-25, Bażyńskich 2-8.
3. Wyremontowano elewacje oraz naprawiono balkony budynków przy ul.: Kołłątaja 31b-31e (I etap), Podgórnej 19-23 (II etap), Wybickiego 20a-20c (strona południowa), Małachowskiego 16-16a (strona zachodnia), Antczaka 24a-24d (II etap), Wojska Polskiego 7-9b (jeden pion), Wojska Polskiego 1-5 (dwa piony), Rejtana 6-6b (cztery piony), Rejtana 8/ Głowackiego 24-26 (jeden pion), Włocławskiej 31e-31g (trzy piony), Zimowej 21-21a (dwa piony), Przy Kaszowniku 41b (jeden pion), Żelaznej 5-5b, Krótkiej 3-5, Moniuszki 51-53, Kraszewskiego 32-34, Słowackiego 106-108, Wojska Polskiego 33-41 (I etap), Witkowskiego 1-1d (czoła balkonów), bieżące naprawy balkonów wg potrzeb.
4. Wyremontowano elewacje budynków przy ul.: Lelewela 3 (elewacja północna), Przy Kaszowniku 31 (elewacja północna), Małachowskiego 22b (elewacja trafostacji), Przy Kaszowniku 27 (maszynownia dźwigu).
5. Pomalowano halę garażową przy ul. Wybickiego 20a-c.
6. Przebudowano śmietniki przy ul.: Wybickiego 18-18a, Żelaznej 11-11a.
7. Wyremontowano śmietniki przy ul.: Wojska Polskiego 33-41 (remont po pożarze), Matejki 52-56 (remont po pożarze), Gałczyńskiego 57-59 (zabudowa na odpady wielkogabarytowe), Kraszewskiego 32 (remont po pożarze), Grudziądzkiej 59-61a (zabudowa na odpady wielkogabarytowe), Wybickiego 16, Wybickiego 22.
8. Wybudowano śmietnik przy ul. Gałczyńskiego 53-55.
9. Wymieniono podłozę i posadzki skażone ksylamitem w mieszkaniu w budynku na Osiedlu Chrobrego.
10. Naprawiono zadaszzenia balkonów w budynku przy ul. Wojska Polskiego 33-35.
11. Usunięto awarię odwodnienia parkingu przy ul. Głowackiego 34-48.
12. Zlikwidowano graffiti według potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
13. Wyremontowano ścianki działowe i posadzki piwnic wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
14. Pomalowano boksy śmietnikowe i pomieszczenia zsypowe wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
15. Naprawiono i pomalowano urządzenia zabawowe, płotki oraz balustrady placów zabaw wg potrzeb na terenie zasobów MSM.

Roboty ślusarskie:

1. Wymieniono drzwi wejściowe do budynków przy ul.: B. Głowackiego 34-48, Małachowskiego 24-24c, Małachowskiego 14-14d, Legionów 55-65, Lelewela 6-10b,

Małachowskiego 28-28a, Moniuszki 34-40, Moniuszki 42-46, Matejki 60-64, Matejki 52-56, Szosa Okrężna 8-8b, Szosa Okrężna 10-10b, Galona 4-4b, Iwanowskiej 8-8d, Iwanowskiej 10.

2. Wymieniono drzwi w wiatrołapach budynków przy ul.: Gałczyńskiego 43, Kraszewskiego 42b, Matejki 65, Szosa Okrężna 10-10b, Szosa Okrężna 8-8b.
3. Wymieniono drzwi do piwnic budynków przy ul.: Tuwima 6, Tuwima 11, Młodzieżowej 22.
4. Uzupełniono kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych wg potrzeb.
5. Naprawiono bramy śmietnikowe oraz garażowe wg potrzeb.
6. Naprawiono szuflady zsypanowe wg potrzeb.

Mała architektura:

1. Wykonano chodniki z kostki polbruk przy ul.: Tuwima 10 (skośny), Gałczyńskiego 43 (skośny), Wybickiego 22e (od strony balkonów), Wybickiego 34.
2. Wykonano miejsca postojowe przy ul. Wojska Polskiego 21.
3. Wykonano progi zwalniające przy ul.: Kraszewskiego 38-38d, Kraszewskiego 42b, Głowackiego 4-16a, Głowackiego 34-48 (wraz z oznakowaniem), Szosa Okrężna 6-6c, Szosa Okrężna 8a.
4. Przełożono zapadniętą kostkę polbruk przy ul.: Wojska Polskiego 51, 53.
5. Wykonano obrzeża oraz płotki wokół placów zabaw przy ul.: Gałczyńskiego 29-31, Gałczyńskiego 33-35.
6. Wykonano malowanie znaków poziomych na terenie całych zasobów MSM.
7. Naprawiono drogi i chodniki po zimie na terenie MSM.

Roboty instalacyjne:

1. Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną i instalację c. w. u. w budynkach przy ul.: Kraszewskiego 46-50, Al. 700-lecia 16.
2. Wymieniono instalację c.o. w budynku przy ul. Kraszewskiego 46-50 oraz pion łazienkowy przy Al. 700-lecia 16.
3. Wymieniono instalację kanalizacji podposadzkowej wraz z przyłączami w budynkach przy ul.: Wojska Polskiego 1-5, Al. 700-lecia 16, Kraszewskiego 4.
4. Dokonano legalizacji i wymiany ciepłomierzy budynków przy ul.: Freytaga 18-18a, Hubego 27-27a, Hubego 29-29b, Kołłątaja 12-16a, Kołłątaja 18-18b, Małachowskiego 20-20a, Wybickiego 30-32, Chodkiewicza 9-15, Lelewela 50, Kołłątaja 13-15, Małachowskiego 14d, Kordeckiego 6-6a, Lelewela 32/Wiązowa 24, Małachowskiego 14-14c, Krótkiej 3-5, Hurynowicz 9, Rejtana 8/Głowackiego 24-26, Rejtana 6-6b.

5. Dokonano legalizacji wodomierzy budynków przy ul.: Antczaka 26a-26e, Głowackiego 34-48, Dekerta 19-19b, Młodzieżowej 22-24, Przy Kaszowniku 29-29b, Przy Kaszowniku 31, Warneńczyka 2-4, Wojska Polskiego 1-5, Wojska Polskiego 49, Wojska Polskiego 51, Wojska Polskiego 33-41, Rejtana 8/Głowackiego 24-26, Rejtana 6-6b, Broniewskiego 13-13c, Krasieńskiego 83-85, Kraszewskiego 2, Witkowskiego 8-8d, Letniej 21-23b, Witkowskiego 10-12a, Słowackiego 109-111, Włocławskiej 31e-31g, Galona 2-6b, Szosa Okrężna 8-8b, Iwanowskiej 14-14b, Wybickiego 20, Wybickiego 30-32, Kołłątaja 18-18b, Kołłątaja 12-16a, Chodkiewicza 9-15, Kołłątaja 25-25a, Małachowskiego 16-16a, Małachowskiego 18-18b, Małachowskiego 20-20a, Lelewela 50, Kołłątaja 13-15, Małachowskiego 14d, Kordeckiego 6-6a, Krótka 3-5, Małachowskiego 14-14c, Lelewela 32, Hurynowicz 9, Freytaga 18-18a, Hubego 27-27a, Hubego 29-29B.
6. Wymieniono instalację gazową w budynku przy ul. Bażyńskich 2-8.
7. Wymieniono zawory podpionowe odcinające na instalacji gazowej w budynkach przy ul.: Legionów 29-31, Kilińskiego 2-8, Głowackiego 34-48, Głowackiego 4-16a, PCK 24-28a, Grudziądzkiej 55-57b.
8. Naprawiono odwodnienie drogi przy ul.: Wybickiego 30-32 (dojazd do garaży), Żelazna 3 (wjazd do hali garażowej), Słowackiego 106-108 (hala garażowa), Bluszczowa 18-34.

Roboty elektryczne:

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 37 budynkach.
2. Wykonano badanie instalacji elektrycznej administracyjnej w 61 budynkach.
3. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 1369 mieszkaniach Osiedla Lelewela i Kołłątaja oraz w 132 mieszkaniach Osiedla JAR.
4. Uporządkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynków przy ul.: Kraszewskiego 38a-d, Młodzieżowej 22-24.
5. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia piwnic budynków przy ul.: Gałczyńskiego 33-35, Gałczyńskiego 29-31, Gałczyńskiego 25-27, Tuwima 6, Tuwima 8, Tuwima 10, Tuwima 11, Tuwima 13, Tuwima 14, Matejki 65, Kochanowskiego 28-28a, Sienkiewicza 25, Słowackiego 95-99c, Słowackiego 104-104a, Słowackiego 109-111, Słowackiego 106-108, Krasieńskiego 36, Krasieńskiego 36a, Krasieńskiego 34, Rejtana 6 - 6B, Kilińskiego 2-6/Legionów 29-31, Wybickiego 16-16d, Wybickiego 30-32, Wybickiego 20a-20c, Małachowskiego 26-26b, Kołłątaja 27-27c, Kołłątaja 31d-31e, Kołłątaja 22-22c, Lelewela 6-10b, Kołłątaja 4-4c, Legionów 51-51b, Legionów 49, Legionów 55-65, Kołłątaja 29-29a, Lelewela 2-2b, Kołłątaja 12-16a, Kołłątaja 18-18b, Małachowskiego 18-18b, Małachowskiego

16-16b, Małachowskiego 20-20a, Kołłątaja 23-23a, Kołłątaja 11-11a, Kołłątaja 9-9a, Małachowskiego 14d, Kołłątaja 6-10, Małachowskiego 22-22a.

6. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia klatek schodowych, piwnic i hal garażowych (uzupełnienie awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego) budynków przy ul.: Matejki 61 (klatka schodowa, piwnica), Hurynowicz 9 (piwnica, hala garażowa wraz z oświetleniem awaryjnym), Kołłątaja 19-21 (piwnica, wiatrołap), Kołłątaja 17-17a (piwnica, wiatrołap, hala garażowa), Małachowskiego 14-14c (piwnica, wiatrołap, hala garażowa wraz z oświetleniem awaryjnym), Wybickiego 18b-c (piwnica, wiatrołap, oświetlenie awaryjne w hali garażowej), Wybickiego 20a-c (piwnica, oświetlenie awaryjne w hali garażowej).
7. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia wiatrołapów budynków przy ul.: Kraszewskiego 2, Grudziądzkiej 4a, Antczaka 24a-24d, Wybickiego 34-40.
8. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia wiatrołapów, klatek schodowych i piwnic w budynkach przy ul.: Kraszewskiego 38a-38d, Kraszewskiego 46-50, Grudziądzka 51a, Wybickiego 20.
9. Wykonano nową instalację elektryczną i zamontowano oprawy oświetleniowe w komórkach lokatorskich przy ul. Gałczyńskiego 53.
10. Naprawiono systemy oddymiania budynków wysokich.
11. Przebudowano rozdzielnicę główną oraz zamontowano układy kompensacyjne w budynkach przy ul.: Watzenrodego 25-25b, Watzenrodego 27-27a.
12. Dokonano wymiany wewnętrznej linii zasilającej w budynkach przy ul.: Grudziądzkiej 61, Przy Kaszowniku 27.

Prace związane z wymianą dźwigów osobowych:

Wymieniono 3 dźwigi osobowe w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 27, Wojska Polskiego 53, Małachowskiego 28

Prace termomodernizacyjne:

1. Docieplone zostały stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Chodkiewicza 9-15, Kołłątaja 6-10, Żelazna 1-5b, Lelewela 1-1b.

E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM.

Na przestrzeni lat zmieniał się charakter szkód z drobnych, choć powtarzających się rokrocznie z dużą częstotliwością, o stosunkowo niskich kosztach naprawy jak np. wybite szyby w drzwiach wejściowych, rysunki typu graffiti, uszkodzone przyciski w kabinach wind, po zniszczenia, których naprawa wymaga zdecydowanie większych nakładów finansowych jak np. podpalenia boksów śmietnikowych, uszkodzenia bram do hal garażowych, bram boksów śmietnikowych, drzwi wejściowych do budynków, szlabanu, urządzeń na placach zabaw, czy też kradzież metalowych wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych.

Z porównania kosztów wynikających z pokrycia szkód, w tym powstałych w skutek dewastacji i kradzieży mających miejsce na terenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w roku 2023 wynika, iż koszty te zmalały w stosunku do roku 2022. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **101 558,79 zł.** (119 646,92 zł w 2022 r.) Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **96 339,62 zł.** (103 392,94 zł w 2022 r.)

Do najkosztowniejszych dla Spółdzielni skutków dewastacji i szkód w 2023 r. należało:

- spalenie 3 boksów śmietnikowych	53 380,20 zł
- naprawa uszkodzonych czterech bram wjazdowych do hal garażowych	18 085,92 zł
- graffiti na elewacjach budynków	7 972,42 zł
- naprawa dwóch uszkodzonych bram boksów śmietnikowych	5 559,60 zł
- kradzież metalowych wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych	4 232,58 zł
- naprawa uszkodzeń w kabinach dźwigów	3 073,96 zł
- uszkodzenie drzwi wejściowych do budynków	2 577,60 zł
- uszkodzenie stopnic przy zjeżdżalni na placu zabaw oraz siedziska karuzeli	1 476,00 zł
- uszkodzony szlaban	1 340,70 zł
- zbite szyby w drzwiach wejściowych do klatek schodowych	1 200,02 zł

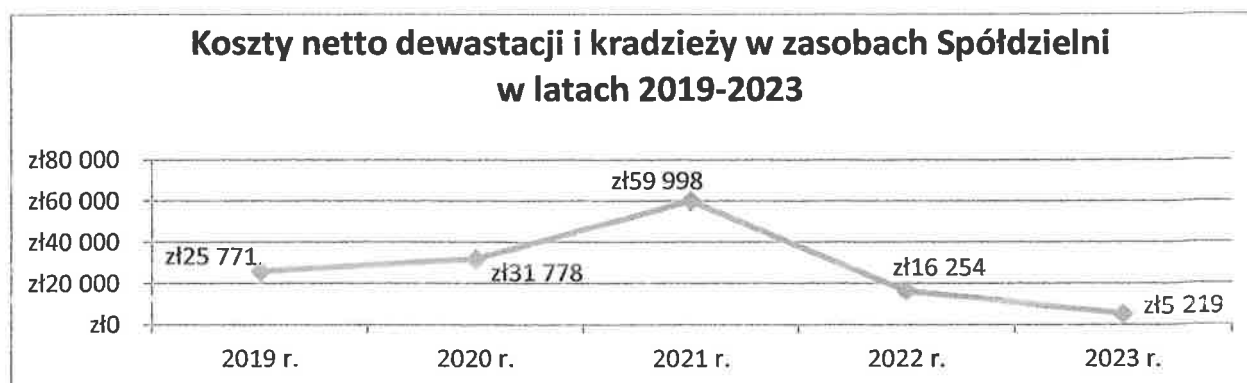
Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i wandalizmem za lata 2019-2023 rok (w zł)

Tabela nr 12

Osiedle	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
AOMiK (razem)	7 930,53	21 986,37	146 383,07	9 715,25	67.017,31
Młodych	3 140,31	19 276,28	94 443,87	6 741,02	58.386,41
Kochanowskiego	4 790,22	2 318,89	51 199,20	2 210,30	7.354,57
Letnia	-	391,20	740,00	763,93	526,03
Brzezina	-	-	-	-	750,30
AOChiD (razem)	19 702,86	54 795,09	94 542,25	73 824,24	2.887,96
Chrobrego i Antczaka	5 877,62	30 983,18	90 055,05	26 128,50	2.330,70
Dekerta	13 825,24	23 811,91	4 487,20	47 695,74	557,26
AOLiK (razem)	11 290,35	5 801,44	54 569,47	36 107,43	31.653,52
Kołątaja	4 259,36	2 154,98	25 548,71	5 687,65	18.629,73
Lelewela	5 166,84	1 312,29	25 722,86	15 792,26	2.443,80
Jar	1 864,15	2 334,17	3 297,90	14 627,52	10.579,99
Ogólne koszty dewastacji i kradzieży	38 923,74	82 582,90	295 494,79	119 646,92	101.558,79
Otrzymane odszkodowanie	13 152,73	50 805,22	235 496,62	103 392,94	96 339,62
Koszty netto:	25 771,01	31 777,68	59 998,17	16 253,98	5.219,17

Koszty netto tzn. ogólne koszty szkód pomniejszone o kwotę otrzymanego odszkodowania w latach 2019-2023

Wykres nr 1



Monitoring

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2023 roku 619 kamer pracujących w trzech niezależnych systemach, w oparciu o różne platformy technologiczne:

- **kamery IP** (niemal wyłącznie stacjonarne – zostały 2 obrotowe) działające z wykorzystaniem wyodrębnionej sieci światłowodowej będącej składnikiem infrastruktury TVK. Archiwizacja danych ma miejsce w Toruńskim Centrum Zarządzania Kryzysowego, a materiały są wydawane uprawnionym organom i instytucjom przez Wydział Ochrony Ludności Urzędu Miasta Torunia z zachowaniem stosownych procedur. Z Gminą Miasta Torunia zawarto porozumienie dotyczące zasad eksploatacji systemu oraz wzajemnych zobowiązań.

- **kamery stacjonarne IP**, z których obrazy są zapisywane i archiwizowane na serwerze będącym w dyspozycji TVK. Wgląd do zapisów mają administracje osiedlowe, a udostępnianie danych uprawnionym organom (w praktyce - policji) następuje na podstawie pisemnych wniosków, zgodnie z wymogami prawa.

- **kamery stacjonarne**, z których obrazy są rejestrowane na urządzeniach działających lokalnie, w miejscach objętych monitoringiem przez daną grupę kamer. Udostępnianie danych następuje na zasadach analogicznych, jak dla stacjonarnych kamer IP. Monitorowane są głównie osiedlowe parkingi i garaże podziemne, a także ciągi komunikacyjne, wejścia do budynków, place zabaw i inne miejsca wybrane ze względu na zaistniałe tam zagrożenia (podpalenia, dewastacje).

W związku z obowiązującymi od maja 2018 roku przepisami RODO, monitoring wizyjny - w zakresie bezpieczeństwa danych - funkcjonuje w oparciu o regulamin sporządzony przez powołanego inspektora ochrony danych i zatwierdzony przez Zarząd MSM.

Zestawienie kamer monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych MSM

Tabela nr 13

Rodzaje kamer	2019	2020	2021	2022	2023
Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)	35	36	37	39	39
Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne (rejestracja na miejscu)	348	371	406	461	487
Monitoring osiedlowy IP (rejestracja w Toruńskim Centrum Zarządzania Kryzysowego)	74	83	88	90	93
RAZEM	457	490	531	590	619

Akty wandalizmu dokonywane są zarówno w miejscach monitorowanych, jak i niemonitorowanych. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa a także organy prawa apelują do mieszkańców zasobów o reagowanie na dostrzeżone akty przemocy wobec ludzi i mienia.

W roku 2023 do MSM wpłynęło 95 wniosków Policji o udostępnienie danych z monitoringu wizyjnego. Monitoring pomaga w interpretacji zdarzeń i wykryciu sprawców wykroczeń i przestępstw. Spełnia też istotną rolę prewencyjną oraz zapobiega powstawaniu szkód w skutek wandalizmu. Mieszkańcy mają zwiększone poczucie bezpieczeństwa, świadczyć o tym mogą nowe wnioski o montaż kamer. Nagrania z kamer monitoringu przyczyniły się do wykrycia sprawców spalania boksu śmietnikowego przy ul. Gałczyńskiego 53 (Osiedle Młodych) oraz uszkodzenia bram garażowych na Osiedlu Jar.

F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja

Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

Tabela nr 14

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2023 r.	1 254 404
Stan na dzień 31.03.2023 r.	1 259 471
Stan na dzień 30.06.2023 r.	1 316 402
Stan na dzień 30.09.2023 r.	1 523 835
Stan na dzień 31.12.2023 r.	1 290 833
przyrost zaległości w okresie 12-miesięcy	+36 429

Na dzień 31.12.2023 r. w opłatach zalegało 1 870 osób tj. o 55 osób mniej niż w grudniu 2022 roku. Najwięcej osób, bo 1 258 posiadało zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowiło 67% ogółem zalegających.

Poziom i struktura pozostałych zaległości

Tabela nr 15

Wyszczególnienie	Stan na:		Zmiany spadek (-) wzrost (+)
	01.01.2023 r.	31.12.2023 r.	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	35 899	37 582	+1 683
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	50 515	36 017	-14 498
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	304 662	313 243	+8 581

Na dzień 31.12.2023 r. zalegało w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 78 osób. Najwięcej bo 65 osób posiadało zaległości do 1 miesiąca co stanowiło 83% ogółu zalegających.

Na dzień 31.12.2023 r. zalegało w opłatach za najem lokali użytkowych 70 najemców. Należy dodać, że 2% wszystkich zaległości w lokalach użytkowych dotyczyło 2 lokali nieaktywnych tj. przekazanych przez najemców do dyspozycji Spółdzielni. Zaległości w przypadku jednej firmy są trudne do ściągnięcia, gdyż znajduje się ona w stanie upadłości, natomiast w przypadku drugiego byłego najemcy zaległości prowadzona jest egzekucja komornicza.

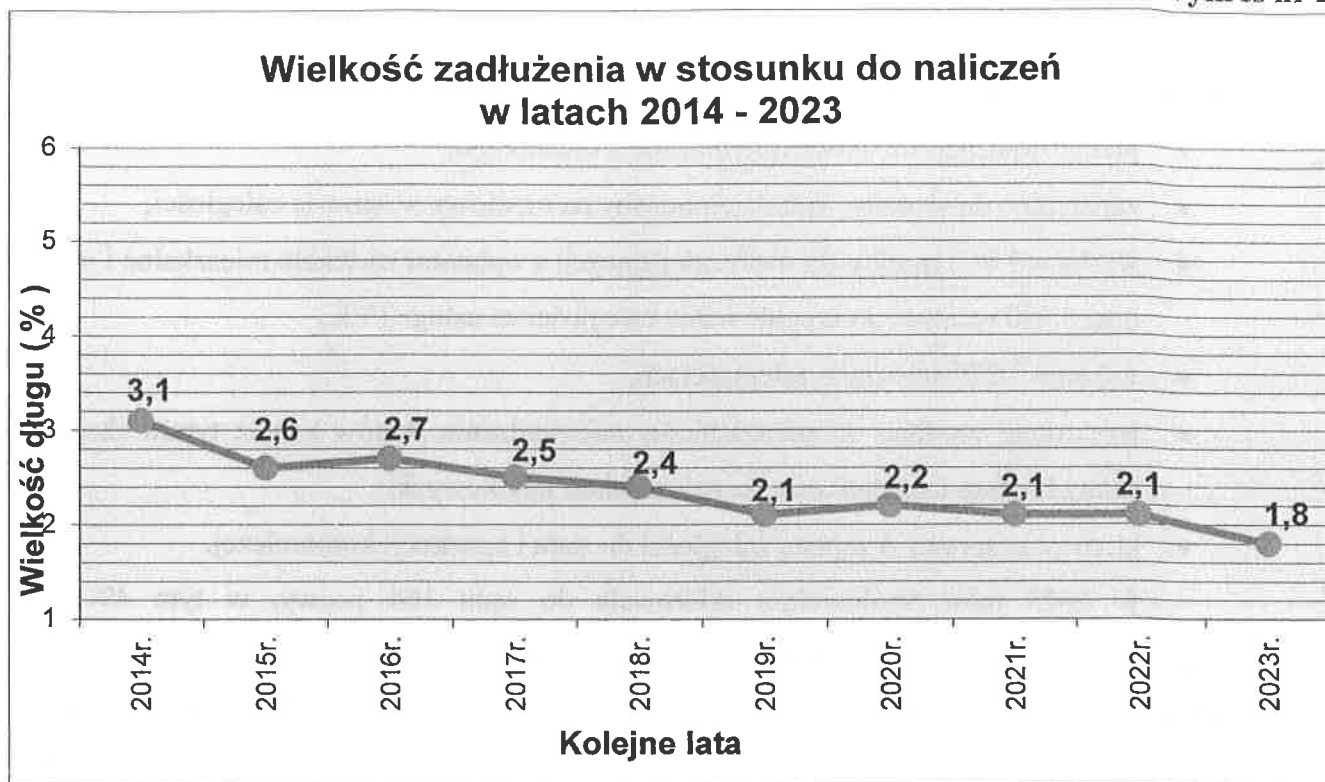
Zaległości za usługi TVK dotyczyły 3 937 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3 247 osób (co stanowiło 82% wszystkich zalegających) posiadało zaległości nieprzekraczające 100,00 zł.

Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2014 – 2023

Tabela nr 16

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)	Udział do naliczeń rocznych w %
Stan na dzień 31.12.2014 r.	2 021 033	3,1
Stan na dzień 31.12.2015 r.	1 716 181	2,6
Stan na dzień 31.12.2016 r.	1 750 635	2,7
Stan na dzień 31.12.2017 r.	1 670 151	2,5
Stan na dzień 31.12.2018 r.	1 603 737	2,4
Stan na dzień 31.12.2019 r.	1 418 725	2,1
Stan na dzień 31.12.2020 r.	1 516 068	2,2
Stan na dzień 31.12.2021 r.	1 574 234	2,1
Stan na dzień 31.12.2022 r.	1 645 480	2,1
Stan na dzień 31.12.2023r.	1 677 675	1,8

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2023 r. wynosił **1,8%** w chwili obecnej nie powoduje komplikacji w bieżącej działalności Spółdzielni. Spółdzielnia podejmuje jednak wszelkie dostępne prawem działania, aby ten wskaźnik był jak najmniejszy.



Dodatki mieszkaniowe

W 2023 roku zwiększyła się w porównaniu do roku 2022 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2023 roku korzystało z tej pomocy 161 osób miesięcznie. W ciągu 2023 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 526 635 zł.

Tabela nr 17

Przyznane dodatki mieszkaniowe osobom zamieszkującym na osiedlach MSM	Kwota przyznanego dodatku (zł)		Ilość przyznanых dodatków mieszkaniowych		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (zł)	
	w 2022 r.	w 2023 r.	w 2022 r.	w 2023 r.	w 2022 r.	w 2023 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	148 916	195 735	57	63	218	259
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	149 277	214 595	57	66	218	271
Os. Lelewela, Kołłątaja	91 870	116 305	32	32	239	303
R A Z E M	390 063	526 635	146	161	223	272

Egzekucja należności

W 2023 r. Spółdzielnia podejmowała działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzano rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- zapraszano do siedziby Spółdzielni osoby na rozmowy w sprawie zaległości,
- wysłano 3 962 monity do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 5 990 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- wysłano 2 279 sms-ów o zaległościach,
- trzykrotnie wysłano do mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji, spłaty kredytu i odsetek oraz za najem lokali użytkowych,
- kierowano sprawy o zapłatę zaległości do sądu i egzekucji komorniczej.

W 2023 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 104 pozwy, w tym 49 pozwów o zasądzenie należności z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 1 pozew o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 54 pozwy z tytułu zadłużenia za usługi TVK. Ponadto złożono 4 wnioski o ustanowienie kuratora dla osoby nieznannej z miejsca pobytu. Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 40 wniosków na łączną kwotę 180 798,83 zł /+ odsetki i koszty sądowe/ w tym 32 sprawy z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 2 z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 4 z tytułu zadłużenia za reklamę, oraz 2 z tytułu spraw karnych, w których zasądzono odszkodowania na rzecz Spółdzielni.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

A. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z art. 45-54 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 217).

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni są zgodne z danymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 271 457 753,59 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 850 099,37 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość dodatnią 5 053 989,30 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2023 roku kwotę 201 194 135,71 zł.

Weryfikacja sprawozdania finansowego została wykonana przez firmę Triio Audyt sp. z o.o. z Warszawy.

Uproszczone sprawozdanie finansowe - bilans za 2023 rok.

Tabela nr 18

Aktywa	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Pasywa	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe /art. 3 ust. 1 pkt. 13/	232 877 667,90	215 565 773,23	A. Kapitał /fundusz/ własny	205 444 312,46	201 194 135,71
I. Wartości niematerialne i prawne /art. 3 ust.1 pkt.14, art. 33	18 631,90	12 327,43	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	166 899 274,96	162 493 948,10
II. Rzeczowy majątek trwały	232 724 593,11	215 356 497,07	II. Kapitał /fundusz/ zasobowy	28 757 970,28	30 921 859,14
1. Środki trwałe /art.3 ust1 pkt15/	207 703 930,77	202 537 742,54	III. Kapitał /fundusz/ rezerwy z aktualizacji wyceny	4 089 159,18	6 928 229,10
a/ grunty własne	80 564 614,53	78 387 650,35	IV. Pozostałe kapitały /fundusze/ rezerwowe		
b/ budynki, lokale	125 781 476,90	123 778 977,25	V. Zysk /strata/ z ubiegłych lat	4 524 451,79	
c/urządzenia techniczne i maszyny	1 331 005,99	329 443,36	VI. Zysk /strata/ netto	1 173 456,25	850 099,37
d/ środki transportu			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego /wielkość ujemna		
e/ inne środki trwałe	26 833,35	41 671,58	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	78 291 587,07	70 263 617,88
2. Środki trwałe w budowie	21 398 503,90	12 818 754,53	I. Rezerwy na zobowiązania		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	3 622 158,44				
III. Należności długoterminowe	44 335,89	1 367,76	II. Zobowiązania długoterminowe	13 077 314,83	18 893 507,69
IV. Inwestycje długoterminowe /art3 ust1 pkt 17/	90 107,00	195 580,97	a/ kredyty i pożyczki	13 030 990,65	10 799 526,03
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			c/ inne	46 324,18	8 093 981,66
B. Aktywa obrotowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18/	50 858 231,63	55 891 980,36	III. Zobowiązania krótkoterminowe	56 181 023,42	40 398 051,62
I. Zapasy	36 532,21	18 674,13	- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	55 269 541,95	39 719 962,97
II. Należności krótkoterminowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18c/	1 981 470,74	1 934 218,03	- fundusze specjalne	911 481,47	678 088,65
III. Inwestycje krótkoterminowe /art.3 ust.1 pkt.17 i 18b	46 915 655,86	51 969 645,16			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 924 572,82	1 969 443,04	IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 033 248,82	10 972 058,57
Suma aktywów	283 735 899,53	271 457 753,59	Suma pasywów	283 735 899,53	271 457 753,59

Uproszczone sprawozdanie finansowe - rachunek zysków i strat

Tabela nr 19

Treść	Za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. wariant porównawczy	
	Przychody i koszty za rok	
	Ubiegły	Bieżący
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	75 415 978,45	91 175 762,96
B. Koszty działalności operacyjnej	75 475 431,50	92 271 769,78
C. Zysk /strata/ ze sprzedaży /A-B/	-59 453,05	-1 096 006,82
D. Pozostałe przychody operacyjne	388 635,98	369 631,50
E. Pozostałe koszty operacyjne	376 070,33	250 909,32
F. Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	-46 887,40	-977 284,64
G. Przychody finansowe	1 633 134,79	2 121 448,58
H. Koszty finansowe	134 481,14	93 947,57
I. Zysk /strata/ brutto /F+G-H/	1 451 766,25	1 050 216,37
J. Podatek dochodowy	278 310,00	200 117,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku /zwiększenia straty/		
L. Zysk /strata/ netto /I-J-K/	1 173 456,25	850 099,37

Uproszczone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za 2023 rok

Tabela nr 20

Wiersz	Treść	Kwota
1	2	3
1.	Środki pieniężne na początku roku obrotowego	46 915 655,86
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-2 823 745,70
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 016 659,48
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	6 861 075,52
5.	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	51 969 645,16
6.	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym /1-5/	5 053 989,30

B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni

Spółdzielnia, zgodnie z Ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem, prowadzi rozliczenie działalności, ustalając różnicę pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Niedobór przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł: 1 828 169,88 zł

Od roku 2007 dla gospodarki innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się odrębny wynik zysk lub stratę netto. W związku z tym na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się do zatwierdzenia uchwałę dokonującą podziału zysku netto.

Koszty ogółem za 2023 r. :	92 616 626,67 zł
- koszty działalności operacyjnej	92 271 769,78 zł
- pozostałe koszty operacyjne	250 909,32 zł
- koszty finansowe	93 947,57 zł

Przychody ogółem za 2023 r. :	93 666 843,04 zł
- przychody z działalności operacyjnej	91 175 762,96 zł
- pozostałe przychody operacyjne	369 631,50 zł
- przychody finansowe	2 121 448,58 zł

ZYSK brutto z działalności komercyjnej	1 050 216,37 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych z działalności komercyjnej	200 117,00 zł
ZYSK netto z działalności komercyjnej	850 099,37 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	531 490,00 zł
Ogółem podatek dochodowy za 2023 r.	731 607,00 zł

Zysk netto Zarząd i Rada Nadzorcza proponują podzielić w następujący sposób:

- zasilenie przychodów na nieruchomościach	816 683,83 zł
- zasilenie funduszu zasobowego	33 415,54 zł

Suma bilansowa za 2023 rok stanowi kwotę 271 457 753,59 zł. Kwota ta oznacza wartość całego majątku Spółdzielni.

Aktywa bilansu to zasoby majątkowe Spółdzielni.

Aktywa bilansu dzielą się na:

- aktywa trwałe – te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie.

W Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku:

aktywa trwałe to -	215 565 773,23 zł
aktywa obrotowe to -	55 891 980,36 zł

Aktywa trwałe składają się z:

1. <u>wartości niematerialne i prawne</u>	-	12 327,43 zł
2. <u>rzeczowe aktywa trwałe</u>	-	215 356 497,07 zł
w tym:		
- grunty	-	78 387 650,35 zł
- budynki i budowle	-	123 778 977,25 zł
- urządzenia techniczne	-	329 443,36 zł
- środki transportu	-	0,00 zł
- inne środki trwałe	-	41 671,58 zł
- środki trwałe w budowie	-	12 818 754,53 zł
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-	0,00 zł
3. <u>należności długoterminowe</u>	-	1 367,76 zł

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych wg formuły „normatywnej”. W 2023 roku wartość należności długoterminowych zmniejszyła się o kwotę 6 548,73 zł.

4. <u>inwestycje długoterminowe</u> to kwota	195 580,97 zł
w tym;	
- udziały, akcje	25 107,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe	170 473,97 zł

Aktywa obrotowe składają się z następujących pozycji:

1. zapasy 18 674,13 zł

Kwota ta stanowi wartość materiałów znajdujących się w magazynie.

2. Należności krótkoterminowe 1 934 218,03 zł

w tym:

- należności z tytułu opłat 1 022 546,07 zł
- należności z tytułu dostaw i usług 107 904,74 zł
- należności z tytułu podatków, dotacji, ZUS 153 705,41 zł
- inne należności 650 061,81 zł

Na należności krótkoterminowe składają się między innymi należności od:

- odbiorców usług innych niż członkowie Spółdzielni,
- członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- użytkowników lokali użytkowych,
- członków Spółdzielni z pozostałych tytułów (np. wymiana ciepłomierzy),
- odbiorców TVK,
- należności podatkowe (VAT, ZUS i CIT).

3. inwestycje krótkoterminowe 51 969 645,16 zł

Kwota ta stanowi wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost o kwotę 5 053 989,30 zł.

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

Kapitał (fundusz) własny 201 194 135,71 zł

Na kwotę tę składają się następujące fundusze w Spółdzielni:

- fundusz zasobowy 30 921 859,14 zł
- kapitał z aktualizacji wyceny środków trwałych 6 928 229,10 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 4 728 055,79 zł
- fundusz wkładów budowlanych 157 765 892,31 zł
- zysk netto roku 850 099,37 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 70 263 617,88 zł

w tym:

1. Zobowiązania długoterminowe 18 893 507,69 zł

w tym:

- kredyty i pożyczki 10 799 526,03 zł

- inne zobowiązania 8 093 981,66 zł

Obciążenia kredytowe Spółdzielni

Na dzień 31.12.2023 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kwota 12 579 180,63 zł. Zadłużenie kredytowe Spółdzielni wynika z następujących tytułów:

1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.) 5 256,72 zł

2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.) 12 573 923,91 zł

Powyższe kredyty spłacają użytkownicy mieszkań, na których to mieszkaniach występują obciążenia z tego tytułu.

2. Zobowiązania krótkoterminowe 40 398 051,62 zł

w tym:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług 18 754 260,60 zł

W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług mieszczą się zobowiązania, których termin płatności nie upłynął do dnia sporządzenia sprawozdania. Są to między innymi zobowiązania:

a. dostawców usług związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych

b. dostawców usług związanych z robotami budowlano-montażowymi

c. na rzecz członków Spółdzielni (zwroty za oszczędności w zużyciu ciepła)

- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS 813 952,47 zł

- inne zobowiązania 17 888 596,21 zł

- fundusze specjalne 678 088,65 zł

W zobowiązaniach z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń są zobowiązania powstałe w grudniu 2023 roku z terminem płatności w styczniu 2024 r. w tym podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych, opłat PFRON, składek na ubezpieczenia społecznych oraz podatku VAT.

W zobowiązaniach innych mieszczą się zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kaucji od dostawców usług budowlanych, remontowych i wadiów.

Fundusze specjalne to kwota, która odpowiada stanom funduszy, takich jak Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, fundusz remontowy.

3. Rozliczenia międzyokresowe to kwota 10 972 058,57 zł, stanowi ona **nadwyżkę** na początek 2024 roku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrażoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Wypracowany w 2023 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2024 roku.

Spółdzielnia w kolejnym roku utrzymuje pełną zdolność do regulowania swoich zobowiązań.

Reasumując, sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i bezpieczna, nie stwarza zagrożenia do kontynuowania jej działalności.

5. SPRAWY TERENOWO - PRAWNE

Spółdzielnia w 2023 roku kontynuowała prace związane z regulacją stanów prawnych gruntów. Podjęto czynności dotyczące zbycia w formie zamiany z Gminą Miasta Toruń nieruchomości Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanych na Osiedlach: Chrobrego i Dekerta w zamian na grunty gminne, niezbędne do prawidłowego administrowania i realizacji inwestycji przez Spółdzielnię. W przedmiotowej sprawie Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski do Gminy Miasta Toruń. Z otrzymanych informacji z Urzędu Miasta Torunia wynika, że na dzień dzisiejszy trwają procedury administracyjne mające na celu realizację przedmiotowych zamian.

Grunty MSM przeznaczone do zamiany z Gminą Miasta Toruń

Tabela nr 21

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	droga dojazdowa do ul. Wojska Polskiego, ul. Przy Kaszowniku	0.8398	droga dojazdowa wraz z parkingiem, zielen przy Strudze Toruńskiej (wymagane podziały geodezyjne)
2.	ul. Wojska Polskiego	0.0900	droga wewnętrzna wraz z parkingami
3.	ul. Podgórna	0.0204	dojście do ul. Podgórznej
OGÓLEM		0.9502	

Na dzień 31.12.2023 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- ogółem: **69.6346 ha** z czego **28.8214 ha** to grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach
- własność: **67.4210 ha**
- wieczyste użytkowanie: **2.1758 ha**
- dzierżawa od Gminy Miasta Toruń: **0.0378 ha**

Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 22

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	Grudziądzka 95	0.0453	Działka niezabudowana
2.	Kołątaja 10f	0.0171	Hydroformia, lokal użytkowy
3.	Wojska Polskiego 45 a-b	0.0060	Pawilony handlowe
4.	Żelazna 9a	0.0067	Trafostacja
5.	Wojska Polskiego 45e	0.0656	Pawilony handlowe

6.	Wojska Polskiego 43-45	0.7133	Pawilon handlowy
7.	Leśna 10-12	0.0271	Lokal użytkowy, trafostacja
8.	Chrobrego 1b	0.1060	Działka niezabudowana
9.	Głowackiego 2	0.9279	Pawilon handlowy
10.	Grudziądzka 59	0.1065	Hydrofornia
11.	Podgórna	0.0204	Dojście do ul. Podgórnej (do zamiany z GMT)
12.	Matejki 63	0.1279	Pawilon handlowy
OGÓŁEM		2.1698 ha	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 23

Lp.	Położenie	Pow./ha/	Zagospodarowanie
1.	Chrobrego 1	0.0060	Droga dojazdowa
OGÓŁEM		0.0060 ha	

31 sierpnia 2023 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, zgodnie z którą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będzie mogło zostać przekształcone w prawo własności. Przekształcenie we własność nie nastąpi jednak z mocy prawa, lecz będzie wymagało złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji, to jest do 31 sierpnia 2024 roku. Z żądaniem przekształcenia będzie można wystąpić w stosunku do zabudowanych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed 31 grudnia 1997 roku, o ile użytkownik wieczysty wykonał zobowiązania określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i nie toczy się postępowanie o rozwiązanie tej umowy.

W dniu 18.10.2023 r., Spółdzielnia złożyła wniosek do Prezydenta Miasta Torunia za pośrednictwem Urzędu Miasta Torunia – Wydział Gospodarki Nieruchomościami o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Wojska Polskiego 43-45, zabudowanej pawilonem handlowym.

Z informacji uzyskanej z Urzędu Miasta Torunia – Wydział Gospodarki Nieruchomościami wynika, że na dzień dzisiejszy trwają procedury administracyjne dotyczące realizacji wniosku Spółdzielni.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa na bieżąco analizuje rynek nieruchomości pod kątem nabycia gruntów pod realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, a także planuje następne zamiany z Gminą Miasta Toruń na nieruchomości pod przyszłe inwestycje Spółdzielni.

6. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa od 1958 roku prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na realizacji głównie inwestycji mieszkaniowych. W 2023 roku Spółdzielnia realizowała nowe inwestycje mieszkaniowe przy ul. 63. Pułku Piechoty oraz przy ul. Watzenrodego.

Spółdzielnia w dalszym ciągu cieszy się dobrą oceną na rynku budowy mieszkań.

Główne atuty, które pozwoliły nam wypracować odpowiednią pozycję na rynku budownictwa mieszkaniowego oraz zdobyć zaufanie wśród wielu nabywców to: wysoka jakość i estetyka oferowanych mieszkań, terminowość jak i konkurencyjne ceny. Wieloletnie doświadczenie w realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz wykwalifikowana kadra pracownicza, pozwoliły zachować wysoką pozycję na wymagającym i konkurencyjnym rynku budowy mieszkań. MSM buduje w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, zarówno dla osób ceniących spokój i ciszę, jak również bliskość centrum miasta. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje analizy związanej z potrzebami przyszłych nabywców, stawiając na funkcjonalne rozwiązania, zapewniające komfort i bezpieczeństwo. Projektuje mieszkania o zróżnicowanym metrażu, w zależności od potrzeb umożliwiając ich łączenie. Budynki realizowane przez Spółdzielnię charakteryzują się nowoczesnymi rozwiązaniami funkcjonalnymi gwarantującymi niezawodność w eksploatacji. Powyższe działania mają odzwierciedlenie w sprzedaży i ciągłym zainteresowaniu naszymi inwestycjami. Budynki mieszkalne realizowane przez Spółdzielnię posiadają:

1. ciekawe i funkcjonalne rozwiązania architektoniczne mieszkań z możliwością wprowadzania indywidualnych zmian przez nabywców,
2. odnawialne źródła energii - instalację fotowoltaiczną dla zasilania energetycznego na potrzeby części wspólnych budynków, tj.: oświetlenia wewnętrznej komunikacji, dźwigów, wentylacji oraz oświetlenia zewnętrznego,
3. instalacje z indywidualnym opomiarowaniem lokali, a wodomierze i ciepłomierze z radiowym odczytem,
4. automatyczne oświetlenie klatek schodowych i terenu,
5. ograniczniki zużycia energii elektrycznej w piwnicach wraz z automatycznym oświetleniem,
6. podgrzewane wpusty dachowe oraz kosze spustowe,
7. maty grzewcze we wjazdach do wielostanowiskowych garaży podziemnych,
8. monitoring terenów zewnętrznych i miejsc postojowych w garażach podziemnych,
9. dźwigi osobowe dostosowane są do przewozu osób niepełnosprawnych, nowoczesnie wykończone, z łącznością telefoniczną w kabinie dźwigu w przypadku awarii,

10. duże, estetyczne i funkcjonalne balkony oraz tarasy, lustra balkonowe wykonane z szyby bezpiecznej, balustrady ze stali nierdzewnej,
11. nowoczesne rozwiązania wykończenia elewacji w tym tarasów i balkonów,
12. ogrodzone place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami do rekreacji dla osób dorosłych,
13. kompleksowo zagospodarowane tereny: drogi, chodniki, zieleń oraz estetyczne osłony śmietnikowe.

Osoby zainteresowane nabyciem kolejnych mieszkań to nierzadko nasi obecni mieszkańcy.

W 2023 r. Spółdzielnia została uhonorowana w Ogólnopolskim Konkursie organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2022”. Za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. 63. Pułku Piechoty 64 i 63. Pułku Piechoty 66 – 68 Spółdzielnia otrzymała nagrodę II stopnia. Do realizacji naszych inwestycji zaangażowani są projektanci oraz wykonawcy, których Spółdzielnia wybiera w drodze organizowanych przetargów.

Spółdzielnia zainteresowana jest realizacją budynków przy współudziale środków kredytowych o charakterze lokatorskim. Monitorowane są możliwości uzyskania takich kredytów.

Realizacja inwestycji w 2023 roku

Obiekty zasiedlone w 2023 r.

Tabela nr 24

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość (szt.)		Powierzchnia użytkowa (m ²)		Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe		
1.	ul. 63. Pułku Piechoty 66 – 68	36	1 813,76	1*	30	16,02*	794,30	Sierpień 2021 r.	26 –27.01. 2023 r.
2.	ul. 63. Pułku Piechoty 64	24	1 175,40	6* 1**	-	115,98* 34,34**	-	Listopad 2021 r.	26 –27.04. 2023 r.
3.	ul. Watzenrodego 29 – 29B	48	2 166,74	1*	48	26,59*	1 308,68	Grudzień 2021 r.	25 –27.07. 2023 r.
	Ogółem:	108	5 155,90	8* 1**	78	158,59* 34,34**	2 102,98		

* garaże jednostanowiskowe

** garaż dwustanowiskowy

Obiekty w realizacji.

Tabela nr 25

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m ²)			Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Lokale użytkowe	Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Lokale użytkowe		
1.	ul. Watzenrodego 23 – 23B	48	2 165	1	48	-	27	1 291	-	Marzec 2023 r.	do 31.10. 2024 r.
2.	ul. Watzenrodego 21 – 21A	40	1 937	1	40	-	21	1 013	-	Październik 2023 r.	do 18.04. 2025 r.
3.	ul. Watzenrodego 19 – 19D	12	526	-	12	4	-	282	178	Listopad 2023 r.	do 30.05. 2025 r.
	Ogółem:	100	4 628	2	100	4	48	2 586	178		

W 2024 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnych budynków mieszkalnych na ul. 63. Pułku Piechoty 70 – 72 oraz przy ul. Podgórnjej.

Przygotowanie inwestycji w 2023 r.

ul. Podgórna

Jednostka projektowa opracowała dokumentację budowlaną – wykonawczą dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Spółdzielnia posiada prawomocną decyzję pozwolenia na budowę.

ul. Końcowa

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Torunia w listopadzie 2012 r. Opracowano dokumentację budowlaną-wykonawczą. Spółdzielnia posiada prawomocną decyzję pozwolenia na budowę.

ul. Strobanda

Jednostka projektowa opracowała koncepcję architektoniczną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Trwają prace projektowe dotyczące przedmiotowej inwestycji.

ul. Szosa Chełmińska

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Opracowano koncepcję zagospodarowania terenu.

ul. Szosa Bydgoska

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Prowadzone są prace projektowe dla powyższej inwestycji.

ul. Inowrocławska, Parkowa

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Po uregulowaniu spraw terenowo - prawnych Spółdzielnia rozpocznie procedury związane z przystąpieniem do realizacji prac projektowych.

Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2023 roku wyniosły:

- na realizację	21 042 195,18 zł
- na przygotowanie	363 286,58 zł

W 2024 r. kontynuowane będą prace przygotowawcze dla posiadanych lokalizacji. Spółdzielnia na bieżąco poszukuje terenów i analizuje rynek nieruchomości pod względem możliwości przeznaczenia ich na cele inwestycyjne.

7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

Celem prowadzonej działalności społeczno - kulturalnej na rzecz mieszkańców Spółdzielni w roku 2023 było:

- popularyzowanie aktywnego spędzania czasu wolnego,
- rozwijanie integracji sąsiedzkiej,
- zapewnienie opieki dzieciom i młodzieży w czasie wolnym od zajęć szkolnych,
- upowszechnianie turystyki i sportu,
- rozwijanie zainteresowań artystycznych i kulturalnych,
- aktywizacja mieszkańców,
- popularyzacja wydarzeń kulturalnych oferowanych przez placówki miejskie profesjonalnie zajmujące się kulturą (teatry, kina, opera, muzea, galerie) zarówno w Toruniu, jak i innych miastach regionu oraz kraju.

Główne elementy działalności, to:

- zajęcia w stałych formach pracy,
- imprezy kulturalne,
- imprezy sportowo - rekreacyjne,
- imprezy i spotkania klubowe,
- wyjazdy wypoczynkowo – rekreacyjne,
- współpraca z organizacjami pozarządowymi,
- akcje społecznościowe.

I. Rok 2023 był dla Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej rokiem jubileuszowym. Spółdzielnia obchodziła 65-lecie swojego istnienia. Dla zaakcentowania tego wydarzenia w świadomości naszych mieszkańców odbyły się iveny jubileuszowe, w których uczestniczyło ok. **670** osób:

- wystawa fotograficzna „65 lat MSM”,
- warsztaty malarskie – interpretacje logotypu MSM,
- konkurs „Latawiec MSM”,
- festyn na Osiedlu Letnia,
- koncert Zespołu DTKF Shanty,
- turniej tenisa stołowego,
- gala tańca towarzyskiego.

II. W ramach zajęć stałych zorganizowane formy adresowane były do poszczególnych grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów). Ogółem w zajęciach uczestniczyło w roku 2023 ok. **1 590** osób.

1. Klub „Kameleon”, ul. Tuwima 9:

- robotyka dla dzieci,
- taniec irlandzki – grupa młodzieżowa,
- biblioteka,
- taniec Bachata,
- taniec orientalny – taniec brzucha,
- gimnastyka dla pań – aerobik, pilates,
- gimnastyka dla seniora,
- gimnastyka słowiańska,
- zumba gold,
- joga,
- klub filatelistyczny,
- klub krótkofalarski,
- klub wędkarski,
- klub akwarystyczny,
- zespół śpiewaczy „Appassionata”,
- sekcja tenisa stołowego,
- ARTystyczny senior.

2. Klub „Sobótka”, ul. Wojska Polskiego 43/45:

- zespół szantowy „DTKF Shanty”,
- dziecięca Szkoła Tańca Towarzyskiego dla dzieci w wieku 5-7 lat /początkujący/,
- sekcja gier planszowych,
- gimnastyka dla seniora,
- gimnastyka relaksacyjna,
- pilates,
- taniec w kręgu,
- zumba gold,
- gimnastyka Nordic Walking,
- sekcja tenisa stołowego,
- sekcja brydżowa,

- sekcja kanasty,
- chór „Melodia” i „Appassionata”,
- aqua aerobik,
- klub miłośników tańca.

3. Świetlice środowiskowo-terapeutyczne: „Kameleon” i „Świetliki”, miały za zadanie objęcie opieką w czasie wolnym od zajęć szkolnych dzieci z rodzin dysfunkcyjnych i zagrożonych patologią społeczną. W świetlicach prowadzone były zajęcia z profilaktyki uzależnień, promocji zdrowia, zajęcia dydaktyczno-wyrównawcze, kompensacyjno-korekcyjne, plastyczne i kulturalne.

III. W roku 2023 oprócz zajęć w stałych formach pracy, Spółdzielnia była organizatorem i współorganizatorem wielu imprez: kulturalnych, sportowo – rekreacyjnych, spotkań klubowych, wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych, współpracowała z organizacjami pozarządowymi oraz włączała się w akcje społecznościowe, łącznie z tych form aktywności skorzystało ok. **8 300** osób.

Odbywały się one w formach:

1. Imprez kulturalnych dla ok. 1 450 osób:

- wyjazdy do Opery „Nova” w Bydgoszczy,
- wyjazdy na spektakle do Teatru Muzycznego w Poznaniu i „SYRENA” w Warszawie,
- spektakle plenerowe,
- wyjścia na wydarzenia kulturalne: spektakle teatralne, seanse filmowe, koncerty, wystawy,
- pikniki, festyny, rajdy, biesiady.

2. Imprez sportowo – rekreacyjnych dla ok. 850 osób:

- zawody wędkarskie,
- turnieje tenisa stołowego,
- turnieje brydża sportowego,
- turnieje gier planszowych,
- konkursy, rajdy.

3. Imprez i spotkań klubowych dla ok. 4 300 osób.

a) dla dzieci:

- imprezy okolicznościowe,

- spektakle teatralne - mikołajkowe,
 - spotkania wigilijne,
 - warsztaty plastyczne,
 - konkursy tematyczne,
 - zajęcia wakacyjne.
- b) dla dorosłych:
- wieczorki taneczne,
 - koncerty,
 - pogadanki i prelekcje zdrowotne,
 - warsztaty zdrowego odżywiania,
 - spotkania z kosmetologiem, dietetykiem.
4. Wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych dla 619 osób do:
- Sarbinowa, Kołobrzegu i Ustronia Morskiego,
 - Iwonicza Zdrój – Beskid Niski,
 - Bawarii,
 - Białegostoku, Sokółki, Supraśla,
 - Sandomierza, Lublina, Nałęczowa,
 - Żnina,
 - Górzna,
 - Lichenia,
 - Chojnic,
 - Nieborowa,
 - Uniejowa.
5. Projekty społeczne realizowane przy wsparciu środków krajowych, w których uczestniczyło ok. 550 osób
- a) projekt pn. „Dzieciństwo, oknem na świat” – kierowany do dzieci z rodzin dysfunkcyjnych i zagrożonych patologią społeczną, w których uczestniczyło 45 dzieci w wieku 7 - 12 lat,
- b) Zespół śpiewaczy „Appassionata” – aktywizacja społeczności lokalnej oraz tworzenie warunków do działania inicjatywy, jaką jest zespół śpiewaczy,
- c) „Powitanie lata” – organizacja imprezy plenerowej dla mieszkańców lewobrzeżnej części miasta Torunia.

6. Współpraca z organizacjami pozarządowymi w zakresie realizacji zadań statutowych, własnych dla ok. 265 osób:

- Stowarzyszenie „Żyć Lepiej”,
- Stowarzyszenie „Motywacja”,
- Stowarzyszenie „Rodziny Katyńskie”,
- Stowarzyszenie Emerytów „Geofizyka”,
- Toruńskie Towarzystwo Koszykówki „WAX”,
- Stowarzyszenie Osób Jąkających się „J”.

7. Akcje społecznościowe w których uczestniczyło ok. 230 osób :

- a) otwarte spotkania z prawnikiem w zakresie praw konsumenta,
- b) we współpracy ze Strażą Miejską, pogadanki dot. bezpieczeństwa dzieci w czasie wolnym od nauki oraz zasad bezpieczeństwa seniorów,
- c) akcje charytatywne: (WOŚP, Świąteczna Paczka dla dwu rodzin mieszkających w zasobach Spółdzielni, wsparcie Fundacji „Daj Szansę” poprzez zbieranie nakrętek na zakup sprzętu rehabilitacyjnego dla dzieci).

Dużym zainteresowaniem cieszyły się wyjazdy turystyczne oraz wyjścia do placówek kultury. Niesłabnącym zainteresowaniem cieszą się stałe cotygodniowe zajęcia w klubach, pozwalające rozwijać pasje, ciekawie spędzić czas wolny oraz zadbać o swoje zdrowie.

Wydatki na działalność społeczno – wychowawczą w 2023 r. wyniosły **975 279 zł**, natomiast wpływy na prowadzenie działalności to kwota: **938 544 zł**.

8. TELEWIZJA KABLOWA

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wpisana jest do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod numerem 2148. Telewizja Kablowa Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, świadczy usługi dostępu do telewizji, kablowego i mobilnego Internetu oraz stacjonarnej i komórkowej telefonii. Dodatkowo, na podstawie koncesji przyznanej przez Krajową Radę Radiofonii i Telewizji nadaje lokalny program pn. *Telewizja Toruń*.

Podstawowe usługi (telewizja, Internet, telefon), dostarczane są przez TVK Toruń za pośrednictwem własnej, systematycznie rozbudowywanej i modernizowanej infrastruktury sieciowej. Do jej obsługi służą nowoczesne urządzenia i oprogramowanie, gwarantujące najwyższe parametry oraz ciągłość dostawy oferowanych serwisów.

Zarządzanie usługami: sprzedażą, rozliczeniami czy serwisem, zapewnia system informatyczny SORT, obsługiwany przez pracowników Biura Obsługi Abonentów, Centrum Telefonicznego Abonentów oraz serwisu „Ansatz-5” odpowiadającego za stan sieci, usuwanie awarii i uruchamianie usług u abonentów.

Rok 2023 charakteryzował się gwałtownym wzrostem aktywności ogólnopolskich operatorów telekomunikacyjnych, poszerzających oferty o wielowariantowe zestawy usług mobilnych i stacjonarnych udostępnianych na warunkach, których nie są w stanie zapewnić mali i średni operatorzy lokalni. Z usługami wiązane są różnorakie „prezenty” w postaci dodatkowego sprzętu „za złotówkę” lub darmowego, czasowego dostępu do telewizyjnych kanałów Premium czy platform streamingowych; wszystko to promowane agresywnymi i wszechobecnymi reklamami. Uwzględniając powyższe, w TVK, oprócz trwale wpisanych w naszą działalność zadań rozwojowych i modernizacyjnych dotyczących parametrów i jakości usług, wdrożono następujące aktywności i procedury:

- promocje dla nowych („*Łącz się!*”) i obecnych („*Internet od nowa*”) klientów usługi dostępu do Internetu,
- promocje dla studentów (*Internet* oraz *Internet plus Telewizja*), tj. umowy tylko na rok akademicki,
- jednodniowa „*Promocja Mikołajkowa*” aktywna 6 grudnia 2023 r.,
- kreacja i realizacja własnych spotów reklamowych i ich emisja w programie TV Toruń oraz w mediach społecznościowych,
- przebudowa i całkowita zmiana estetyki strony internetowej,

- przystąpienie do budowy nowej strony internetowej zapewniającej responsywność (działanie na różnych urządzeniach, jak smartfony, tablety) i interaktywność (możliwość konfigurowania usług, wskazania dogodnego terminu kontaktu ze strony BOA TVK i – w dalszym terminie – dokonywanie płatności),

W październiku 2023 r. Telewizja Kablowa Toruń przeprowadziła kolejną edycję ankietowego badania konsumenckiej satysfakcji swoich klientów, zmienioną i poszerzoną o dane dotyczące ankietowanych (płeć, wiek, status zawodowy) oraz wolną wypowiedź. W anonimowym badaniu udział wzięło 745 abonentów. Jego analiza wskazuje na wysoki poziom zadowolenia z usług, pomocy technicznej i obsługi biurowej, a także wysoką ocenę programu TV Toruń przy niemal pięćdziesięcioprocentowej oglądalności.

Możemy także pośrednio wnioskować o satysfakcji klientów na podstawie obiektywnych danych zawartych w systemie SORT, dotyczących zgłoszeń problemów technicznych z podziałem na ich rodzaje oraz zastosowane rozwiązania serwisowe (zlecenia dla „Ansar-5”), pomocowe (konfiguracja routera abonenta, weryfikacja aparatu telefonicznego, konfiguracja nowego odbiornika tv, wymiana sprzętu w lokalu abonenta, przeniesienie modemu w obrębie lokalu itp.), konsultacje, zdalne instruowanie przez pracowników Telefonicznego Centrum Abonentów (Call Center). Dzięki kompetencjom pracowników Call Center, ze wszystkich zgłoszeń dotyczących problemów z prawidłowym działaniem usług TVK, jedynie 14,92 % (na podstawie danych z SORT za okres 29.12.2022 – 4.10.2023) wymagało zaangażowania serwisu, przy czym znaczna część interwencji dotyczyła awarii zaistniałych z przyczyn niezależnych od TVK - brak usług wynikał w większości przypadków z braku zasilania aktywnych elementów sieci w budynkach (awarie elektroenergetycznych obwodów wspólnych w budynkach). Dane z SORT wskazują na niską awaryjność usług oraz zwykle niezwłoczne przywracanie prawidłowych parametrów.

RAPORT TECHNICZNY

W ramach kontynuacji prac modernizacyjnych wykonano przebudowę kolejnych wybranych fragmentów sieci (3 zadania); wykonano także rozbudowę sieci (1 zadanie). Rozwój terytorialny sieci obejmował budowę przyłączy w 7 lokalizacjach.

Znaczącą inwestycję stanowiła przebudowa linii magistralnej zapewniającej dystrybucję usług w lewobrzeżnej części miasta. Polegała ona na usunięciu światłowodu z kanału sanitarnego Toruńskich Wodociągów i ułożeniu go w nowo wybudowanej kanalizacji teletechnicznej MSM oraz kanalizacji ORANGE, dzięki czemu wykluczono ryzyko uszkodzenia bądź zerwania kabla przez strumień ścieków, co dwukrotnie wystąpiło w przeszłości.

Kontynuowano proces systematycznego doposażenia stacji czołowej i sieci TVK w urządzenia i oprogramowanie zapewniające podnoszenie parametrów (kontynuowano proces przystosowania kanału zwrotnego do pracy w paśmie do 85 MHz) i niezawodne świadczenie wszystkich usług w całej sieci oraz poszerzanie oferty programowej telewizji cyfrowej - zakupiono niezbędny sprzęt, głównie sieciowe urządzenia optyczne oraz licencje DOCSIS 3.1.

W związku z planowanym i wdrażanym poszerzaniem ustawowych obowiązków dotyczących m.in. sprawozdawczości, stosowanych zabezpieczeń, oraz monitorowania i filtrowania treści i zarządzania dostępem do nich w ramach realizacji regulacji dotyczących zwalczania nadużyć w komunikacji elektronicznej czy ochrony małoletnich przed dostępem do treści nieodpowiednich w Internecie, specjaliści TVK uczestniczyli w cyklu szkoleń i konsultacji w porozumieniu z organizacjami skupiającymi przedsiębiorców telekomunikacyjnych (Mediakom, Związek Telewizji Kablowych). Wymagane rozwiązania wdrażano na bieżąco. TVK wywiązała się z licznych obowiązków sprawozdawczych wobec UKE i KRRiT.

MONITORING

Prowadzono modernizację (8 lokalizacji) i rozbudowę (2 lokalizacje) systemu monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, w tym zakończono proces wymiany kamer obrotowych na stacjonarne. Z Gminą Miasta Torunia zawarto porozumienie dotyczące zasad eksploatacji systemu oraz wzajemnych zobowiązań.

TELEWIZJA

Na koniec 2023 roku Telewizja Kablowa Toruń reemitowała w swojej sieci 188 cyfrowych kanałów telewizyjnych. Oferta handlowa obejmowała 5 pakietów zawierających: 46, 66, 119, 152, 167 programów. Dodatkowo abonenci cyfrowej telewizji mieli możliwość wykupienia pakietów kanałów premium. Programy telewizyjne rozsyłane są w standardzie DVB-C. Od trzeciego kwartału 2023 roku włączono do reemisji 5 testowych kanałów, które mają sporą szansę, by zagościć w ofercie na stałe.

W 2023 roku Telewizja Kablowa Toruń zwiększyła liczbę dostępnych w sieci cyfrowych kanałów nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD (dodano 9 programów w stosunku do 2022 roku). Zarządzanie dostępem do programów jest realizowane ze stacji czołowej za pośrednictwem systemu SORT bez konieczności podłączania i odłączania przyłączy abonenckich przez serwis kablowy.

Kanały cyfrowej telewizji dystrybuowane są w sieci TVK Toruń w ramach systemu dostępu warunkowego Conax, uniemożliwiającego nieautoryzowany odbiór telewizji osobom

nieposiadającym uprawnień nadanych przez operatora wraz z zawarciem abonamentowej umowy na ich odbiór.

INTERNET

W 2023 roku Telewizja Kablowa Toruń oferowała swoim abonentom nielimitowane łącza internetowe zestawiane w technologii DOCSIS 3.0 o przepustowości 1 Gb/s, 700 Mb/s, 350 Mb/s i 100 Mb/s. Konkurencja w zakresie dostępu do Internetu oraz znaczący wzrost zapotrzebowania klientów na łącza o wysokiej przepustowości, przygotowane do pobierania i wysyłania w krótkim czasie dużej ilości danych, realizacji połączeń video za pośrednictwem komunikatorów oraz odbioru multimedialnych treści w czasie rzeczywistym, spowodowały konieczność stałego podnoszenia przez Telewizję Kablową Toruń parametrów technicznych usługi dostępu do Internetu, umożliwiających zachowanie ciągłości jej dostawy.

Gospodarstwa domowe obsługiwane przez TVK Toruń systematycznie zwiększają swoje zapotrzebowanie i wymagania w zakresie średniej prędkości dostępu do Internetu, zwłaszcza w kanale zwrotnym (wysyłanie danych od abonenta). Aby sprostać tym oczekiwaniom, w znacznych obszarach sieci TVK jest gotowa oferować usługę dostępu do Internetu w technologii DOCSIS 3.1 – w niedługim czasie opracowana zostanie stosowna strategia sprzedażowa.

TELEFON

Telewizja Kablowa Toruń oferuje swoim abonentom korzystanie ze stacjonarnej telefonii działającej w technologii VoIP – realizacja połączeń głosowych za pośrednictwem łącza internetowego). W ramach wybranych abonamentów klienci mogą w indywidualny sposób zarządzać przydzieloną im pulą połączeń, wymiennie realizując zgodnie ze swoimi preferencjami, rozmowy na numery lokalne, komórkowe i zagraniczne. Dodatkowo wszystkie połączenia realizowane przez abonentów stacjonarnej usługi telefonicznej do pozostałych posiadaczy telefonu w sieci TVK Toruń są bezpłatne.

USŁUGI MOBILNE

Telewizja Kablowa Toruń nie korzysta z własnej infrastruktury teletechnicznej sieci GSM, lecz świadczy usługi mobilne jako operator wirtualny (MVNO). Umożliwia to minimalizację kosztów, dzięki czemu klientom oferowane są dogodne plany taryfowe obejmujące nielimitowane połączenia na numery komórkowe i stacjonarne oraz wiadomości MMS i SMS dostępne w cenie abonamentu. Dla osób zainteresowanych korzystaniem z telefonu komórkowego za granicą w ramach roamingu, przygotowana została specjalna taryfa „Europa”. Abonenci taryfy „Polska”

w przypadku potrzeby korzystania z telefonu za granicą muszą dodatkowo wykupić usługę roamingu (promocja „Pakiet Wakacyjny”). Internautom zaoferowane zostały pakiety danych obejmujące możliwość przesłania 5, 10, 30 lub 100 GB danych podczas miesięcznego okresu rozliczeniowego. W ofercie udostępniona została możliwość dodatkowego zasilenia indywidualnego konta abonenckiego, dokupienia pakietów danych oraz korzystania z serwisów premium o podwyższonej opłacie.

PROGRAM LOKALNY

Telewizja Toruń, jest lokalną, prywatną stacją w Polsce, działającą w Toruniu i Województwie Kujawsko-Pomorskim. Swój program nadaje w sieciach: TVK Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (właściciela stacji) oraz Vectra i Multimedia, a także w Internecie na stronie: www.tvtorun.pl. Program jest nastawiony przede wszystkim na informacje umieszczone w codziennych serwisach - „Aktualności Toruńskie”, „Toruńskie Echo Tygodnia”. Raz w tygodniu produkowany jest „Magazyn Kujawsko-Pomorski”, w którym pojawiają się wiadomości z całego regionu.

Oprócz serwisów w programie TV Toruń można obejrzeć reportaże z najciekawszych wydarzeń, imprez i uroczystości- społecznych, kulturalnych, samorządowych i sportowych.

Z roku na rok programy Telewizji Toruń stają się coraz lepsze, tak pod względem dziennikarskim, jak i techniki montażu. By osiągnąć wyższy poziom w pracy, organizowane są szkolenia dla pracowników np. w minionym roku odbyły się 15 godzinne warsztaty „Sztuka mówienia” dla dziennikarzy i osób udzielających głosu np. w nagrywaniu reklam. Szkolenie przeprowadziła aktorka i dydaktyk Teatru Horzycy w Toruniu.

Dwa razy w roku z Krajowego Instytutu Mediów otrzymujemy badania oglądalności lokalnych stacji telewizyjnych. W województwie Kujawsko-Pomorskim Telewizja Toruń zajmuje pierwsze miejsce, wśród 12 sklasyfikowanych telewizji, zaś w skali kraju 14 miejsce na 136 sklasyfikowanych telewizyjnych mediów.

9. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.

Spółdzielcze Biuro Nieruchomości przy Młodzieżowej Spółdzielni Młodzieżowej działa od 1 października 2014 roku. W ramach swoich usług MSM Sp. z o.o. zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym.

Do zakresu usług należy wykonanie dokumentacji fotograficznej nieruchomości, wprowadzenie oferty do bazy danych, na stronę internetową, przesłanie jej na portale nieruchomościowe, prezentacja nieruchomości osobom zainteresowanym, kompletowanie dokumentów na potrzeby transakcji. Biuro Nieruchomości zajmuje się pośrednictwem w sprzedaży jak i wynajmie głównie nieruchomości mieszkalnych ze szczególnym nastawieniem na obsługę mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej. W sprawach prawnych prowadzona jest konsultacja z radcą prawnym oraz notariuszem, z którym współpracuje Biuro Nieruchomości. Bieżącą obsługą Biura Nieruchomości zajmuje się licencjonowany Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami.

Klientom biura oferowana jest także pomoc w przygotowaniu formalności kredytowych, co odbywa się we współpracy z brokerem finansowym firmą „Planet Finance”. MSM Sp. z o.o. współpracuje także z zarządcą nieruchomości, rzeczoznawcą majątkowym oraz ubezpieczycielem, tak by klientom biura oferować kompleksową usługę. W ramach czynności biuro wykonuje także zarząd nad nieruchomościami powierzonymi zajmując się ich wynajmem. W trakcie omawianego okresu działalności zostały zrealizowane następujące działania:

1. Powiększono bazę ofert.
2. Zrealizowano 28 umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.
3. Zrealizowano 6 umów najmu lokali mieszkalnych.
4. Sprawowano zarząd nad 6 nieruchomościami lokalowymi.
5. Wynajmowano 5 lokali.

W kolejnym okresie Spółdzielcze Biuro Nieruchomości zamierza poprawić rozpoznawalność Biura na rynku lokalnym oraz podjąć szersze działania związane z zarządem nieruchomościami powierzonymi.

10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.

W roku 2023 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała:

- nagrodę II stopnia w Konkursie Ogólnopolskim organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2022” za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i garażami indywidualnymi w części piwnicznej w Toruniu przy ul. 63. Pułku Piechoty 66 – 68 i 64.
- medal okolicznościowy wydany z okazji 550 rocznicy urodzin Mikołaja Kopernika, przyznany przez Prezydenta Miasta Torunia Michała Zaleskiego w dowód uznania i wdzięczności za wkład wniesiony w pielęgnowanie dziedzictwa kopernikańskiego.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2023 ROK PRZEDKŁADA

Członek Zarządu Z-ca Prezesa Zarządu Prezes Zarządu
mgr Janusz Żółtowski *mgr Ireneusz Tomasiak* *mgr inż. Sławomir Konieczka*