



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku.

Toruń, dnia 15.02.2023 r.

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok	
1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	3
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarka lokalami użytkowymi oraz działalność reklamowa	5
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	9
A. Wyniki działalności GZM w 2022 roku	9
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	10
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	10
D. Remonty	14
E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM	21
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	24
4. Gospodarka finansowa	28
A. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok	28
B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni	31
5. Sprawy terenowo - prawne	36
6. Działalność inwestycyjna	38
7. Działalność społeczno-kulturalna	43
8. Telewizja kablowa	48
9. Działalność Biura Obrotu Nieruchomościami	55
10. Nagrody i wyróżnienia	56

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 11 627 członków według stanu na 31.12.2022 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 2022 roku Walne Zgromadzenie MSM nie odbyło się z uwagi na pandemię COVID-19 oraz panujący stan zagrożenia epidemicznego. Z dniem 7 września 2022 r. ustawa z dnia 07 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1561) uchyliła przepisy art. 90 i 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. umożliwiające zorganizowanie walnych zgromadzeń w spółdzielniach w 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego, jak również wydłużające kadencję rady nadzorczej.

W ocenie ZRSM RP Spółdzielnia, co do zasady, powinna zwołać Walne Zgromadzenie nie później niż do 30 czerwca 2023 r., zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza przedstawia odrębne sprawozdanie ze swojej działalności.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie osobowym:

1. W okresie od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r.:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| - mgr inż. Sławomir Konieczka | – Prezes Zarządu |
| - mgr Ewa Kurczewska | – Zastępca Prezesa Zarządu |
| - mgr Janusz Żółtowski | – Członek Zarządu |

2. W okresie od 01.04.2022 r. do 31.12.2022 r.:

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

W 2022 roku Zarząd odbył 54 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.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada 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 2022 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2022 r.) liczył 99,55 etatu. W tej grupie 39 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 60,55 etatu to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 99,34 etaty.

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 zawsze uwzględniane, a na które spółdzielnia nie ma wpływu to zmiany w przepisach prawa, nie tylko spółdzielczego ale również w zakresie podatków, inwestycji – niestabilne ceny materiałów budowlanych. oraz zagrożenia wynikające z ewentualnych zmian stóp procentowych kredytów w BGK, przekładających się na wysokość spłaty kredytu przez mieszkańców budynków wybudowanych z udziałem tego kredytu.

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

DANE PODSTAWOWE

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022
I.	Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:	11 627
A.	Osoby fizyczne	11 614
B.	Osoby prawne	13

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022
	Liczba mieszkań użytkowanych na zasadach:	
A.	lokatorskich	564
B.	własnościowych	4 835
C.	z odrębną własnością	4 480
D.	własność niewyodrębniona – ekspektatywa	18
E.	najem	73
	Razem	9 970

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.

B) osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji.

Dodatkowo 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 sprawozdawczym	AOChiD	AOMiK	AOLiK	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
1.	Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:	530 647	6 263	161 743	173 892	201 275	536 910
	- lok. mieszkalne	471 454	4 040	150 426	157 101	167 967	475 494
	- lokale użytkowe	12 912	0	5 526	5 735	1 651	12 912
	- garaże	14 409	36	2 434	6 274	5 737	14 445
	- miejsca postojowe	15 919	0	3 357	4 782	7 780	15 919
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	15 953	2 187	0	0	18 140	18 140
2.	Ilość lokali ogółem, w tym:	12 171	162	3 806	3 966	4 561	12 333
	- lokale mieszkalne	9 890	80	3 482	3 357	3 131	9 970
	- lokale użytkowe	178	0	72	61	45	178
	- garaże	847	2	140	354	355	849
	- miejsca postojowe	579	0	112	194	273	579
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	677	80	0	0	757	757
3.	Budynki ogółem, w tym:	249	2	56	95	100	251
	- mieszkalne	209	2	41	76	94	211
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
4.	Liczba mieszkańców	16 539	-146	5 495	5 461	5 437	16 393
5.	Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów	198 840	3 533	96 058	57 311	49 004	202 373
6.	Urządzenia techniczne:						
	- dźwigi osobowe	176	5	75	36	70	181
	- ilość klatek z domofonami	598	5	129	202	272	603
7.	Powierzchnia pomieszczeń (wraz z komunikacją) zajmowanych przez MSM	3 217	0	1 154	1 867	196	3 217
	- biura - administracja ogólna	796	0		796		796
	- magazyny, pomieszczenia gospodarcze administracji ogólnej	445	0		445		445
	- administracje osiedlowe	306	0	69	76	161	306
	- kluby (świetlice)	890	0	305	550	35	890
	- telewizja	756	0	756			756
	- garaż (samochód służbowy)	24	0	24			24

W kwietniu 2022 r. zostały oddane do użytkowania dwa budynki przy:

- ul. Łukasza Watzenrodego 25-25A-25B o powierzchni użytkowej 2 103,74 m² z 40 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania ze stanowisk postojowych (40 stanowisk o powierzchni łącznej 1 072,88 m²) oraz garażem o powierzchni 17,75 m²;

- ul. Łukasza Watzenrodego 27-27A o powierzchni użytkowej 1 936,51 m² z 40 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania ze stanowisk postojowych (40 stanowisk o powierzchni łącznej 1 113,98 m²) oraz garażem o powierzchni 18,12 m².

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wszystkie zabudowane nieruchomości są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami MSM.

Wszystkie wnioski dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności wykonywane są na bieżąco. Przeszkody formalno-prawne niezależne od Spółdzielni występujące w 2022 roku uniemożliwiające przekształcenie spółdzielczych lokali w odrębną własność to: przedłużająca się procedura związana ze spłatą kredytu dla lokali wybudowanych z kredytu KFM, brak postępowania spadkowego, niewykonanie podziału majątku po rozwiązaniu małżeństwa oraz niezgodność zajmowanych komórek lokatorskich (samowolne zamiany). W całym 2022 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności dla 184 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wyodrębnionych jest łącznie 5 286 lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaże i miejsca postojowe. W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 45,6% ogólnej ich liczby.

GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI W NAJMIE

W 2022 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 99,24 – 100%. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

Tabela nr 4

Data	I/2022	II/2022	III/2022	IV/2022	V/2022	VI/2022	VII/2022	VIII/2022	IX/2022	X/2022	XI/2022	XII/2022
% powierzchni wynajętej do całkowitej	100	100	99,78	99,78	99,78	99,78	99,24	99,40	99,52	99,52	99,52	99,52
wolne lokale	0	0	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych) wynik finansowy netto w wysokości **782 361 zł**.

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2022 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie 659.680 zł, podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Biuro Reklamy zakończyło rok wynikiem finansowym netto w wysokości **68 847 zł**.

3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

A. Wyniki działalności GZM w 2022 roku (przychody, koszty i wynik w zł).

Tabela nr 5

Lp.	Działalność	Wykonanie 2022 r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	51 866 742	54 547 148	-2 680 406
II.	NADZÓR BUDOWLANY	2 415 846	2 178 622	237 224
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	320 319	341 107	-20 788
IV.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	1 630 695	37	1 630 658
V.	PODATEK DOCHODOWY		424 584	-424 584
VI.	WYNIK GZM ZA 2022 ROK	56 233 602	57 491 498	-1 257 896
VII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA POPRZEDNIE LATA			0*
VIII.	WYNIK GZM	56 233 602	57 491 498	-1 257 896

*) W związku z panującą pandemią koronawirusa nie odbyły się Walne Zgromadzenia Spółdzielni, dlatego też nie został dokonany podział zysku za 2019, 2020 i 2021 rok.

Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2022 roku (przychody, koszty i wynik w zł)

Tabela nr 6

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2022 r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W NAJMIE	3 112 886	2 144 971	967 915	782 361
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	659 680	574 505	85 175	68 847
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	124 899	34 777	90 122	72 845
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	16 054 504	15 786 437	268 067	216 677
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	62 828	23 293	39 535	31 956
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	882		882	713
VII.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU	70		70	57
VIII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20 015 749	18 563 983	1 451 766	
IX.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		278 310		
X.	ZYSK NETTO ZA 2022 ROK	20 015 749	18 842 293		1 173 456

B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni.

Udział poniesionych kosztów według grup rodzajowych

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Struktura kosztów 2022 r. (%)
1	2	3	4
1.	Eksploatacja podstawowa	11 181 666	18,9
2.	Konserwacja	3 015 465	5,1
3.	Fundusz remontowy	14 524 725	24,6
4.	Eksploatacja dźwigów	1 039 343	1,8
5.	Centralne ogrzewanie, ciepła woda	19 904 340	33,6
6.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	6 002 181	10,1
7.	Wywóz nieczystości	2 789 325	4,7
8.	Energia elektryczna	533 958	0,9
9.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	155 669	0,3
	Suma:	59 146 672	100

C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty.

Zużycie i koszty energii cieplnej

W grupie 18 budynków na Osiedlu Letnia dla 14 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.

Spółdzielnia sporządza coroczny raport o zakresie korzystania ze środowiska.

Dla największej grupy liczącej 188 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	01.01.2022 - 31.05.2022	01.06.2022 - 30.09.2022	01.10.2022 - 14.10.2022	15.10.2022 - 31.12.2022
za moc zamówioną (MW)	11 001,48	15 725,59 + 42,94%	10 838,25 - 31,08%	12 189,27 + 12,47%
za zużyte ciepło (GJ)	62,68	83,25 + 32,82%	108,20 + 29,97%	109,35 + 1,06%

Z uwagi na wprowadzoną rządową Tarczę Antyinflacyjną stawka podatku VAT na ciepło sieciowe w 2022r. wynosiła:

- w styczniu 8% zamiast 23%,
- w okresie od lutego do grudnia 5% zamiast 23%.

Koszty i zużycie ciepła

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła można stwierdzić, że w 2022 roku w stosunku do 2021 roku nastąpił:

- spadek zużycia GJ o 10,82 %,
- wzrost kosztów ciepła o 1,94 %.

Z przygotowanych danych do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 2,35 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 3,16 zł/m² powierzchni użytkowej.

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

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m³ wody wynosiła: do 30.06.2022 r. 28,00 zł, od 01.07.2022 r. 33,00 zł. Opłata stała za podgrzanie wody wynosiła z kolei: do 30.06.2022 r. 0,16 zł/m², od 01.07.2022 r. 0,22 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 2022 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 3,07 m³, natomiast łączne średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,13 m³.

Zużycie wody w MSM w latach 2016–2022

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
2016 r.	620 140	3,07	2,89	15
2017 r.	616 633	3,06	2,92	15
2018 r.	620 726	3,1	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

W trakcie 2022r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2021 r. nie zmieniła się i dotyczy 4 mieszkań. Na koniec 2022 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 9 966.

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 2022 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m³ w latach 2017 – 2022 wyniosło:

<u>2017 r.</u>	<u>2018 r.</u>	<u>2019 r.</u>	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
4,12	3,93	3,89	3,83	3,84	3,62

Zużycie gazu w 2022 r. to ilość 99.830 m³ i zmniejszyło się w stosunku do 2021 r. o 9,661 m³, tj. o 9,68 %. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 5,65 zł i zawierał się w przedziale od 3,49 zł do 7,89 zł.

Zużycie energii w budynkach mieszkalnych

Dla całych 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.

Opłata za energię elektryczną wynosi:

a) zużytą na potrzeby wspólne: 0,11 zł/m² powierzchni użytkowej,

b) dla dźwigów osobowych: 0,21 zł/m² powierzchni użytkowej,

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

Zużycie energii elektrycznej w latach 2016–2022

Tabela nr 9

Rok	Zużycie energii elektrycznej
	w kWh
2016 r.	739 963
2017 r.	757 020
2018 r.	728 351
2019 r.	693 209
2020 r.	668 105
2021 r.	674 168
2022 r.	692 035

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 2022 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 501 deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, oraz 2 nowe deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj.: Watzenrodego 25-25B i Watzenrodego 27-27A. Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2022 roku wyniosła **2 763 249 zł.**

Od 2021 roku obowiązuje opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Miesięczna stawka przedmiotowej opłaty dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych

wynosi 14,00 zł od każdej osoby zamieszkującej lokal mieszkalny. Po złożeniu stosownego oświadczenia o posiadaniu karty dużej rodziny (minimum 5 osób) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczane są w wysokości 60 zł od lokalu mieszkalnego.

Koszty poniesione na obsługę wywozu odpadów komunalnych dla lokali niemieszkalnych na rzecz MPO Sp. z o.o. wyniosły w 2022 roku 145 496 zł.

D. Remonty.

W okresie sprawozdawczym, w **skali całej Spółdzielni, wydatki na remonty wyniosły łącznie 14 524 725 zł.**

Gospodarka remontowa w 2022 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.

Każdego roku w Spółdzielni przeprowadzane są przeglądy techniczne budynków, co pozwala planować niezbędne prace remontowe. Zadania te określa się według stopnia pilności ich realizacji i ujmuje do planu rzeczowego robót na dany rok lub na kolejne lata.

Środki funduszu remontowego (w zł)

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie w 2022 roku
I.	Stan funduszu na początek roku	+ 3 909 168
II.	Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:	11 405 817
	1/ wpłaty na remonty	10 348 117
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, miejsc postojowych	9 713 906
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	634 211
	2/ legalizację ciepłomierzy i wodomierzy	745 162
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	312 538
III.	Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe	14 524 725
IV.	Stan funduszu na koniec roku	790 260

W ramach środków realizowane były prace zgodne z planem rzeczowo - finansowym remontów opracowanym corocznie na podstawie potrzeb remontowych, wynikających z przeglądów technicznych i zgłoszeń mieszkańców, a mających na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków. Budynki znajdujące się w naszych zasobach reprezentują różnego rodzaju technologie wykonawstwa. Aktualny ich stan techniczny jest dobry. Podział ww. środków na poszczególne grupy rodzajowe robót przedstawia poniższa tabela.

Nakłady na prace remontowe (w zł)

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku 2022
I.	Roboty dekarские	418 237
II.	Roboty ogólnobudowlane	6 356 201
III.	Roboty ślusarskie	539 783
IV.	Roboty stolarskie	205 725
V.	Mała architektura	515 835
VI.	Roboty instalacyjne	3 141 985
VII.	Roboty elektryczne	382 633
VIII.	Roboty dźwigowe	2 372 937
IX.	Termomodernizacja	97 788
X.	Roboty nieprzewidziane wykonane poza planem	493 601
XI.	Odszkodowania	0
	Razem	14 524 725

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.: Wiązowej 7-7a, Wojska Polskiego 49 /część pokrycia/, B. Głowackiego 24-26 /część pokrycia/.

2. Wykonano wentylację stropów budynków przy ul.: Wojska Polskiego 51, Wojska Polskiego 53.
3. Wyremontowano głowice kominowe budynków przy ul.: Kołłątaja 18-18b, Kołłątaja 25-25a, Kołłątaja 12-16a, Wojska Polskiego 23-31, Wojska Polskiego 33-41, Kołłątaja 23, Grudziądzkiej 4a.
4. Wyczyszczono dach budynku /od strony lasu/ przy ul. Bluszczowej 24-34.

Roboty ogólnobudowlane:

1. Pomalowano klatki schodowe budynków przy ul.: Moniuszki 34-40, Broniewskiego 13-13c, Słowackiego 110, Galona 6-6b, Wojska Polskiego 47, Chodkiewicza 9-15.
2. Pomalowano wiatrołapy budynków przy ul.: Kraszewskiego 38a-d, Grudziądzkiej 59-61a.
3. Wyremontowano elewacje oraz naprawiono balkony budynków przy ul.: Wybickiego 34-40 /strona południowa/, Legionów 53-53e, Podgórnej 15-19 /I etap/, Kołłątaja 27-27a, Lelewela 44 /strona zachodnia/, Kilińskiego 18 /elewacja wschodnia od strony PCK/, Legionów 29-31 /malowanie elewacji zachodniej/, Rejtana 6-8 i B. Głowackiego 24-26 /II etap/, B. Głowackiego 12-16a, Słowackiego 106-108 /II etap/, Galona 2-6b /III etap/, Moniuszki 47-49, Iwanowskiej 12-12b, Iwanowskiej 14-14b, Żelaznej 11-11a, Wojska Polskiego 13-21, Antczaka 24a-d /I etap/, Przy Kaszowniku 41 /jeden pion/, Tuwima 6 /jeden pion/, Kraszewskiego 32-34 /dwa piony/, Zimowej 21 /taras/, bieżące naprawy balkonów.
4. Wyremontowano elewacje budynków przy ul.: Kołłątaja 31-31a /elewacja zachodnia/, Wiązowej 11a /szczyt północny/, Małachowskiego 22 /taras nad garażami/, Małachowskiego 22a /naprawa elewacji po pożarze/, Przy Kaszowniku 39 /elewacja wejściowa/, Matejki 53 /szczyt południowy/, Wybickiego 18-18a /ściana zewnętrzna loggi/, Żelaznej 11-11a /maszynownia/.
5. Pomalowano hale garażowe przy ul.: Krasieńskiego 36, Lelewela 3, Lelewela 32/ Wiązowej 24.
6. Przebudowano śmietniki przy ul.: Wybickiego 10e, Kołłątaja 10a.
7. Wyremontowano śmietniki przy ul.: Matejki 52-56, Tuwima 6 /zabudowa części na gabaryty/, B. Głowackiego 34 /zabudowa pojemników do segregacji/, B. Głowackiego 8 /zabudowa pojemników do segregacji/.

8. Wybudowano śmietniki przy ul.: Kraszewskiego 4 /8 boksów śmietnikowych/, Kochanowskiego 28-28a /10 boksów śmietnikowych/, Grudziądzkiej 57b-61a /boksy do segregacji/.
9. Wymieniono podłóże i posadzki skażone ksylamitem w mieszkaniu na Osiedlu Chrobrego.
10. Wymieniono zadaszenia wiatrołapów w budynkach przy ul.: Letniej 23-23a, Gałczyńskiego 43 /wykonanie nowego/.
11. Wyczyszczono podesty, stopnie oraz cokoliki na klatkach schodowych w budynku przy ul.: Rejtana 6-6b.
12. Naprawiono murki przed wejściami do klatek schodowych w budynkach przy ul.: Witkowskiego 1-1d, Witkowskiego 3-3d, Witkowskiego 5-5d, Iwanowskiej 6-6d, Iwanowskiej 8-8d, Iwanowskiej 10-10d.
13. Rozebrano i wykonano nową ścianę oporową przy wjeździe do garaży przy ul. Kilińskiego 2-6.
14. Wzmocniono konstrukcję budynku w pomieszczeniu po kotłowni przy ul. Matejki 52-56.
15. Zlikwidowano przeciek hali garażowej w budynku przy ul. Kasińskiego 36.
16. Zlikwidowano graffiti według potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
17. Wyremontowano ścianki działowe i posadzki piwnic wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
18. Pomalowano boksy śmietnikowe i pomieszczenia zsykowe wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
19. 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.: Szosie Okrężnej 6-6c, Galona 2-6a, Broniewskiego 13-13c, Witkowskiego 3c-d, B. Głowackiego 4-16a, Lelewela 44a-46, Lelewela 46a-48, Wybickiego 40a-b, Wybickiego 21-21c.
2. Wymieniono drzwi do piwnic budynków przy ul.: Tuwima 10, Żelaznej 11-11a.
3. Wymieniono bramy garażowe przy ul.: PCK 21-25 /wjazd na posesję/, Wybickiego 18b-c, Wiązowej 23 /poziom górny od ul. Lelewela/, Kołłątaja 10a.
4. Wymieniono szlabany przy ul.: Dekerta 19b, Grudziądzkiej 51b, Antczaka 26a-e.
5. Zamknięto kanały zsykowe w budynkach przy ul.: Matejki 65, Kochanowskiego 28-28a, Kraszewskiego 4, Młodzieżowej 24 /likwidacja nieczynnej rury zsykowej/ Gałczyńskiego 59.

6. Uzupełniono kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych wg potrzeb.
7. Naprawiono bramy śmietnikowe oraz garażowe wg potrzeb.
8. Naprawiono szuflady zsypanowe wg potrzeb.

Mała architektura:

1. Przebudowano plac zabaw przy ul.: Wybickiego 20a-c, Witkowskiego 3, Św. Józefa 72.
2. Wykonano chodniki z kostki polbruk przy ul.: Kochanowskiego 28-28a / II etap z wejściami do budynku oraz podłożem pod boksy do segregacji/, Szosie Okrężnej 8-8b, Wybickiego 10 /dojazd do śmietnika/.
3. Wykonano opaskę budynkową przy ul.: Moniuszki 34-40, Wybickiego 30-32, Kołłątaja 31b-e.
4. Przełożono zapadniętą kostkę polbruk przy ul.: Wybickiego 30-32 /droga manewrowa przed garażami/, Wybickiego 22c /szczyt budynku/, Wybickiego 34 /szczyt wschodni/, Kołłątaja 31c /dojście do parkingu/.
5. Wyremontowano chodnik przy śmietniku przy ul. Wybickiego 23.
6. Wykonano odwodnienie drogi przy ul. Wybickiego 18-18a.
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 42b, Kraszewskiego 4.
2. Wymieniono instalację c.o. w budynku przy ul. Kraszewskiego 42b oraz pion łazienkowy przy ul. Kraszewskiego 4.
3. Wykonano nawodniony pion przeciwpożarowy w budynku przy ul. Kraszewskiego 42b.
4. Dokonano legalizacji ciepłomierzy budynków przy ul.: Lelewela 46a-48, Lelewela 2-2b, Bluszczowa 36-36a, Freytaga 12-12a, Freytaga 14-14b, Freytaga 16-16a, Lelewela 15-19, Wybickiego 18b-c, Wybickiego 20a-c, Krasieńskiego 34.
5. Dokonano legalizacji wodomierzy budynków przy ul.: Przy Kaszowniku 35, Wojska Polskiego 47, Legionów 29-31, Kilińskiego 2-8, Legionów 55-65, Lelewela 6-10b, Legionów 51-51b, Podgórnej 15-23b, Legionów 49, Małachowskiego 24-24c, Małachowskiego 26-26b, Małachowskiego 28-28a, Kołłątaja 27-27c, Lelewela 1-1b, Kołłątaja 29-29a, Wybickiego 22-22e, Wybickiego 34-40, Wybickiego 23-23c, Lelewela 13-13c, Wiązowej 7-7a, Wiązowej 9-11, Wiązowej 13-15, Ogrodowej 10-12, Wybickiego 21-21c, Wybickiego 19-19c, Wybickiego 10-10c, Letniej 15-15c,

Witkowskiego 2-6, Letniej 17-19, Lelewela 15-19, Wybickiego 18b-c, Wybickiego 20a-c, Lelewela 46a-48, Lelewela 2-2b, Krasieńskiego 34, Iwanowskiej 12-12b, Bluszczowej 36-36a, Freytaga 12-12a, Freytaga 14-14b, Freytaga 16-16a.

6. Wymieniono instalację gazową w budynku przy ul. Bażyńskich 2-8.
7. Wymieniono zawory podpionowe odcinające na instalacji gazowej w budynkach przy ul.: Wojska Polskiego 7-9b, Wojska Polskiego 13-21, Wojska Polskiego 23-31, Wojska Polskiego 33-41, Wojska Polskiego 47, Wojska Polskiego 51, Wojska Polskiego 53, Przy Kaszowniku 31, Przy Kaszowniku 33-33b, Przy Kaszowniku 35, Przy Kaszowniku 37-37b, Przy Kaszowniku 39, Przy Kaszowniku 41-41b, Warneńczyka 10-12.
8. Wymieniono zawory cyrkulacji c.w. wraz z zaworami odcinającymi w budynkach przy ul.: Wybickiego 18, Legionów 53-53e, Lelewela 44a-46, Kordeckiego 6-6a, Kordeckiego 8-8a, Kordeckiego 10-10a, Lelewela 44, Lelewela 50, Lelewela 46a-48, Wybickiego 40a-b, Wybickiego 20a.
9. Wymieniono zawory termostatyczne przy grzejnikach w mieszkaniach budynków przy ul.: Wiązowej 7-7a, Chodkiewicza 9-15.
10. Wymieniono poziomy kanalizację w budynku przy ul. Przy Kaszowniku 29-29b.

Roboty elektryczne:

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 23 budynkach.
2. Wykonano badanie instalacji elektrycznej administracyjnej w 32 budynkach.
3. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 757 mieszkaniach w zasobach Osiedla Letnia, 60 mieszkaniach w zasobach Osiedla Kochanowskiego i Brzezina, 130 mieszkaniach w zasobach Osiedla Antczaka, 1012 mieszkaniach w zasobach Osiedli Lelewela i Kołłątaja, w 76 mieszkaniach w zasobach Osiedla JAR.
4. Wymieniono podstawy zabezpieczeń licznikowych w budynku przy ul. Lelewela 15-19.
5. Dokonano przeniesienia złączy kablowych w budynkach przy ul.: Matejki 52-56 /z budynku na zewnątrz/, Dekerta 19a-b.
6. Uporządkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynków przy ul.: Moniuszki 34-40, Galona 6-6b, Chodkiewicza 9-15, Przy Kaszowniku 27, Wojska Polskiego 47.
7. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia piwnic w budynkach przy ul.: Wybickiego 40a-b, Chodkiewicza 9-15, Wybickiego 22-22e, Kordeckiego 6-6a, Małachowskiego 24-24c, Małachowskiego 24d, Kołłątaja 13-15 /w śluzach p. póź.

i piwnicy/, Warneńczyka 6-8, Przy Kaszowniku 27, Legionów 29-31, Kilińskiego 2-8, Matejki 52-56, Kraszewskiego 28-30a, Kraszewskiego 32-34.

8. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia klatek schodowych, piwnic i wiatrołapów budynków przy ul.: Kołłątaja 25-25a, Broniewskiego 13-13c
9. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia klatek schodowych budynków przy ul.: Lelewela 50, B. Głowackiego 24, 26 /wraz z oświetleniem awaryjnym/, Rejtana 6 /wraz z oświetleniem awaryjnym/, Rejtana 8 /wraz z oświetleniem awaryjnym/.
10. Dokonano wymiany oświetlenia zewnętrznego przy ul. Krasieńskiego 36-36a, Gałczyńskiego 57-59 /przy garażach/, Kraszewskiego 30b /przy garażach/, Słowackiego 106-108.
11. Wykonano naprawy układu samoczynnego załączania rezerwy SZR wraz z wymianą WZL w budynkach przy ul.: PCK 24-28a.
12. Dokonano wymiany WLZ w budynkach przy ul.: Krasieńskiego 83-85, Kilińskiego 10, Gałczyńskiego 53 /z wymianą przewodu ochronnego i listew rozdzielczych/, Dekerta 19b /pomiędzy złączem kablowym a rozdzielnią główną/.

Prace związane z wymianą dźwigów osobowych:

Wymieniono 9 dźwigów osobowych: w 5 budynkach umożliwiono zjazd dźwigu osobowego do poziomu terenu; przy ul.: Młodzieżowej 22-24 (dwa dźwigi), Bażyńskich 4, Gałczyńskiego 59, Dekerta 19b, Kochanowskiego 28-28a (dwa dźwigi). W 2 budynkach, ze względu na brak możliwości technicznych wymieniono dźwig bez zjazdu do poziomu terenu: przy ul. Przy Kaszowniku 35 (mały dźwig) i ul. Grudziądzkiej 61.

Prace termomodernizacyjne:

1. Docieplone zostały stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Letniej 17-19b, Kołłątaja 27-27c, Wybickiego 10b-c.

E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM.

Na przestrzeni lat zmieniał się charakter szkód; z drobnych, choć powtarzających się rokrocznie, o stosunkowo niskich kosztach naprawy jak np. wybite szyby, rysunki typu graffiti, uszkodzone przyciski w kabinach wind, po zniszczenia, których naprawa wymaga zdecydowanie większych nakładów finansowych jak np. podpalenia śmietników, uszkodzenia bram garażowych, drzwi wejściowych, wind, urządzeń na placach zabaw.

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 2022 wynika, iż koszty te znacząco zmniejszyły się w stosunku do roku 2021. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **119 646,92 zł.** (295 494,79 zł w 2021 r.)

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **103 392,94 zł** (235 496,62 zł w 2021 r.):

Do najkosztowniejszych (w zł) w skutkach dewastacji i szkód należy zaliczyć:

- usunięcie zniszczeń po podpaleniu boksów śmietnikowych	68 525,00 zł
- naprawa uszkodzonych bram	18 217,53 zł
- usunięcie graffiti na elewacjach 38 budynków	10 513,41 zł
- naprawa uszkodzonej windy	6 925,32 zł
- wymiana zbitych szyb w drzwiach zewnętrznych i wewnętrznych	3 027,03 zł
- naprawa uszkodzeń w kabinach wind	2 863,90 zł
- naprawa ogrodzeń (boisko, teren zieleni, plac zabaw)	2 215,00 zł
- naprawa zerwanego pokrycia boksów śmietnikowych	1 750,83 zł
- naprawa zniszczonego urządzenia na placu zabaw	1 476,00 zł
- wymiana zdewastowanych elektrozaczepów, klamek i zaczepów okiennych	1 219,68 zł
- likwidacja szkód po zalaniu szybu dźwigowego z powodu opadów deszczu	925,72 zł
- naprawa uszkodzonych siedzisk huśtawek na placach zabaw	738,00 zł

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

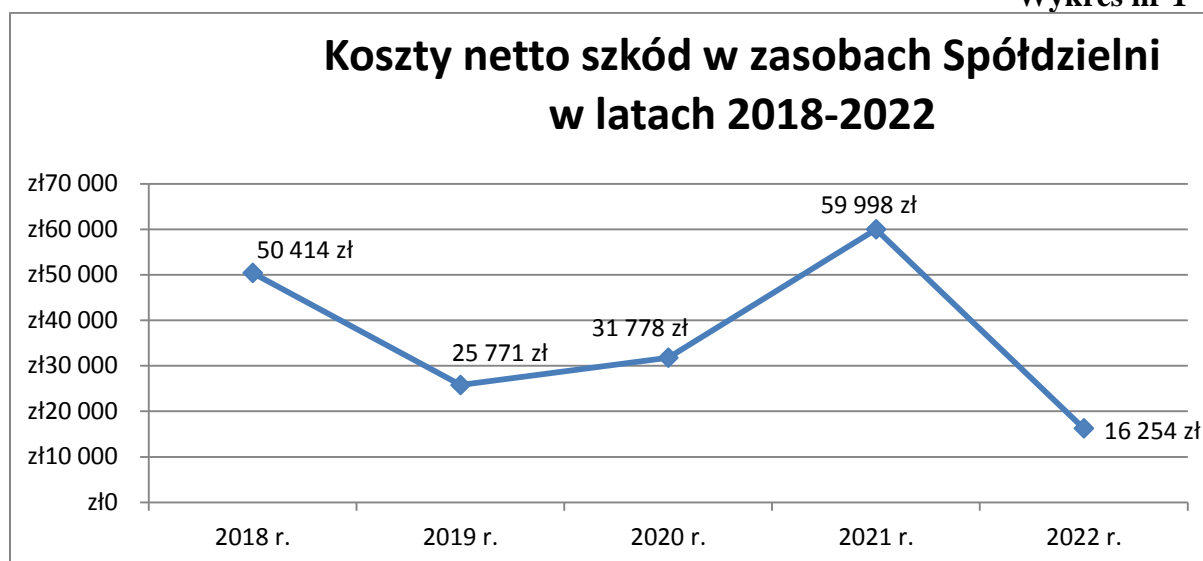
**Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i wandalizmem za 2022 rok (w zł)
w porównaniu z poprzednimi okresami**

Tabela nr 12

Osiedle	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
AOMiK (razem)	26 751,20	7 930,53	21 986,37	146 383,07	9 715,25
Młodych	14 211,24	3 140,31	19 276,28	94 443,87	6 741,02
Kochanowskiego	6 627,84	4 790,22	2 318,89	51 199,20	2 210,30
Letnia	5 912,12	-	391,20	740,00	763,93
AOChiD (razem)	40 851,27	19 702,86	54 795,09	94 542,25	73 824,24
Chrobrego i Antczaka	28 640,03	5 877,62	30 983,18	90 055,05	26 128,50
Dekerta	12 211,24	13 825,24	23 811,91	4 487,20	47 695,74
AOLiK (razem)	12 319,19	11 290,35	5 801,44	54 569,47	36 107,43
Kołątaja	5 763,02	4 259,36	2 154,98	25 548,71	5 687,65
Lelewela	4 477,29	5 166,84	1 312,29	25 722,86	15 792,26
Jar	2 078,88	1 864,15	2 334,17	3 297,90	14 627,52
Ogólne koszty dewastacji i kradzieży	79 921,66	38 923,74	82 582,90	295 494,79	119 646,92
Otrzymane odszkodowanie	29 508,04	13 152,73	50 805,22	235 496,62	103 392,94
Koszty netto:	50 413,62	25 771,01	31 777,68	59 998,17	16 253,98

**Koszty netto tzn. ogólne koszty szkód pomniejszone
o kwotę otrzymanego odszkodowania w latach 2018-2022**

Wykres nr 1



Monitoring

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2022 roku 590 kamer pracujących w trzech niezależnych systemach, w oparciu o różne platformy technologiczne:

- **kamery stacjonarne (w tym 4 obrotowe) IP** 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.

- **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	2018	2019	2020	2021	2022
Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)	34	35	36	37	39
Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne	319	348	371	406	461
Monitoring oparty o kamery obrotowe i stacjonarne IP	66	74	83	88	90
RAZEM	419	457	490	531	590

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

**Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych
wg stanu na dzień 31.12.2022 r.**

Tabela nr 14

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2022 r.	1 197 264
Stan na dzień 31.03.2022 r.	1 312 652
Stan na dzień 30.06.2022 r.	1 401 782
Stan na dzień 30.09.2022 r.	1 459 687
Stan na dzień 31.12.2022 r.	1 254 404
przyrost zaległości w okresie 12-miesięcy	+57 140

Na dzień 31.12.2022 r. w opłatach zalega 1 925 osób tj. o 365 osób mniej niż w grudniu 2021 roku. Najwięcej osób, bo 1 704 posiada zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowi 86% ogółem zalegających. **Udział zaległości do naliczeń wynosi 2,2%.**

Poziom i struktura pozostałych zaległości

Tabela nr 15

Wyszczególnienie	Stan na:		Zmiany spadek (-) wzrost (+)
	01.01.2022 r.	31.12.2022 r.	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	34 914	35 899	+985
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	42 397	50 515	+8 118
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	299 659	304 662	+5 003

Na dzień 31.12.2022 r. zalega w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 48 osób. Najwięcej bo 33 osoby posiadają zaległości do 1 miesiąca co stanowi 69% ogółu zalegających.

Na dzień 31.12.2022 r. zalega w opłatach za najem lokali użytkowych 84 najemców. Należy podkreślić, że 21% wszystkich zaległości w lokalach użytkowych dotyczą lokali nieaktywnych tj. przekazanych przez najemców do dyspozycji Spółdzielni. Zaległości te są trudne do ściągnięcia, gdyż firmy (byli najemcy) znajdują się w stanie upadłości.

Zaległości za usługi TVK dotyczą 3791 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3149 osób (co stanowi 83% wszystkich zalegających) posiada zaległości nieprzekraczające 100,00 zł. Wskaźnik udziału zaległości do naliczeń na 31.12.2022 r. wynosi 1,8%.

Ogółem zaległości finansowe wobec Spółdzielni

Tabela nr 16

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2022 r.	1 574 234
Stan na dzień 31.03.2022 r.	1 698 421
Stan na dzień 30.06.2022 r.	1 797 767
Stan na dzień 30.09.2022 r.	1 858 117
Stan na dzień 31.12.2022 r.	1 645 480
Przyrost zaległości w okresie 12 miesięcy	+71 246

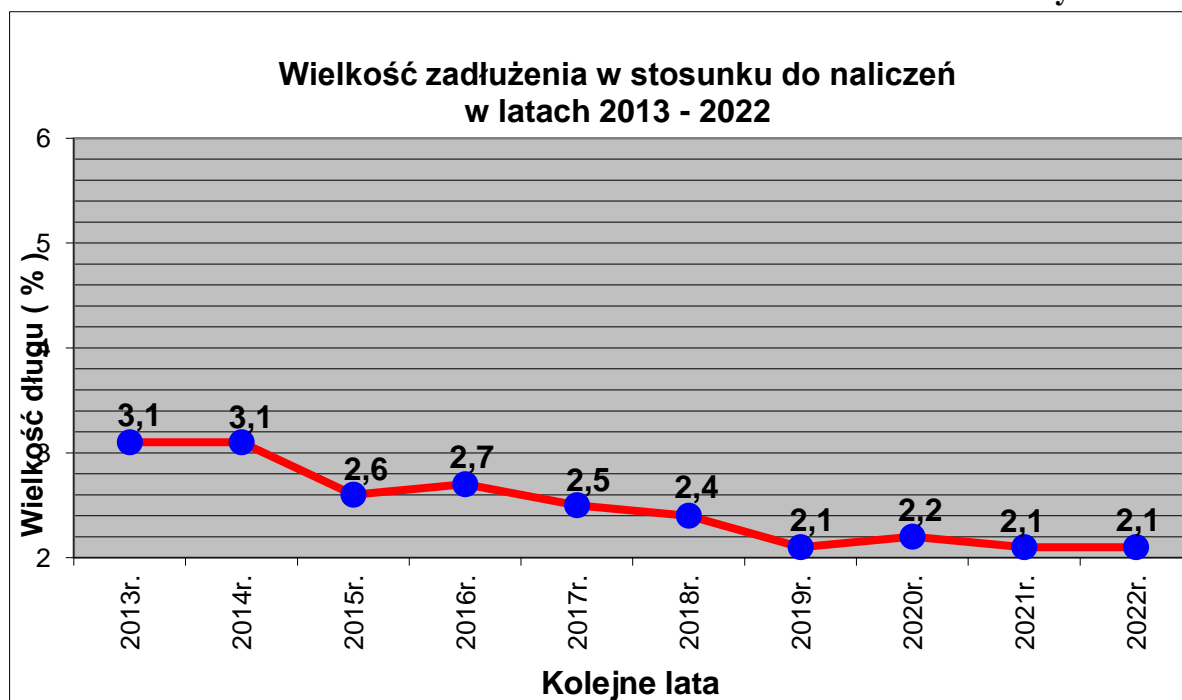
Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2013 – 2022

Tabela nr 17

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)	Udział do naliczeń rocznych w %
Stan na dzień 31.12.2013 r.	1 898 889	3,1
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

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2022 r. wynoszący 2,1% w chwili obecnej nie powoduje komplikacji w bieżącej działalności Spółdzielni. Spółdzielnia podejmuje jednak wszelkie dostępne prawem działania, aby ten wskaźnik był jak najmniejszy.

Wykres nr 2



Dodatki mieszkaniowe

W 2022 roku zwiększyła się w porównaniu do roku 2021 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2022 roku korzystało z tej pomocy 146 osób miesięcznie. W ciągu 2022 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 390 063 zł.

Tabela nr 18

Przyznane dodatki mieszkaniowe osobom zamieszkującym na osiedlach MSM	Kwota przyznanego dodatku (zł)		Ilość przyznaných dodatków mieszkaniowych		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (zł)	
	w 2021 r.	w 2022 r.	w 2021 r.	w 2022 r.	w 2021 r.	w 2022 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	134 851	148 916	49	57	243	218
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	117 865	149 277	50	57	196	218
Os. Lelewela, Kołłątaja	64 653	91 870	25	32	215	239
R A Z E M	317 369	390 063	124	146	213	223

Egzekucja należności

W 2022 r. Spółdzielnia podejmowała działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzono rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- zaproszono do siedziby Spółdzielni 64 osoby na rozmowy w sprawie zaległości,
- wysłano 3 707 monitów do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 5 286 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- trzykrotnie wysłano do mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji oraz spłaty kredytu i odsetek,
- kierowano sprawy o zapłatę zaległości do sądu i egzekucji komorniczej.

W 2022 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 66 pozwów, w tym 64 pozwy o zasądzenie należności z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 2 pozwy z tytułu reklamy.

Ponadto złożono 1 wniosek zgłaszający wierzytelność w związku z upadłością konsumencką dłużnika oraz 5 wniosków o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu.

Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 55 wniosków na łączną kwotę 271 400,85 zł / + odsetki i koszty sądowe/ w tym 37 spraw z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 1 sprawa o zapłatę zaległości z tytułu najmu lokalu użytkowego, 1 sprawa z tytułu zadłużenia za dzierżawę terenu, 7 spraw z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 8 spraw z tytułu reklamy oraz 1 sprawa o naprawienie szkody.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

A. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 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 2022 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 31.12.2022 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 283 735 899,53 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 1 173 456,25 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość ujemną 214 169,57 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2022 roku kwotę 205 444 312,46 zł.

Weryfikacja sprawozdania finansowego została wykonana przez firmę Triio Audyt sp. z o.o. z Warszawy, z którą Młodzieżową Spółdzielnia Mieszkaniową podpisała umowę na dwa kolejne lata tj. 2022 i 2023 rok, /zgodnie z ustawą o rachunkowości/.

Uproszczone sprawozdanie bilansu za 2022 rok.

Tabela nr 19

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/	240 173 194,99	232 877 667,90	A. Kapitał /fundusz/ własny	209 693 940,67	205 444 312,46
I. Wartości niematerialne i prawne /art. 3 ust.1 pkt.14, art. 33	36 223,85	18 631,90	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	170 351 030,23	166 899 274,96
II. Rzeczowy majątek trwały	239 900 997,62	232 724 593,11	II. Kapitał /fundusz/ zasobowy	29 586 078,59	28 757 970,28
1. Środki trwałe /art.3 ust1 pkt15/	218 888 491,35	207 703 930,77	III. Kapitał /fundusz/ rezerwy z aktualizacji wyceny	5 232 380,06	4 089 159,18
a/ grunty własne	82 981 876,12	80 564 614,53	IV. Pozostałe kapitały /fundusze/ rezerwowe		
b/ budynki, lokale	133 529 237,95	125 781 476,90	V. Zysk /strata/ z ubiegłych lat	3 078 851,07	4 524 451,79
c/urządzenia techniczne i maszyny	2 357 145,32	1 331 005,99	VI. Zysk /strata/ netto	1 445 600,72	1 173 456,25
d/ środki transportu			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego /wielkość ujemna		
e/ inne środki trwałe	20 231,96	26 833,35	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	80 960 264,33	78 291 587,07
2. Środki trwałe w budowie	21 012 506,27	21 398 503,90	I. Rezerwy na zobowiązania		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		3 622 158,44			
III. Należności długoterminowe	25 866,52	44 335,89	II. Zobowiązania długoterminowe	15 777 935,59	13 077 314,83
IV. Inwestycje długoterminowe /art3 ust1 pkt 17/	210 107,00	90 107,00	a/ kredyty i pożyczki	15 742 241,41	13 030 990,65
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			c/ inne	35 694,18	46 324,18
B. Aktywa obrotowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18/	50 481 010,01	50 858 231,63	III. Zobowiązania krótkoterminowe	55 212 370,84	56 181 023,42
I. Zapasy	42 294,79	36 532,21	- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	51 162 134,01	55 269 541,95
II. Należności krótkoterminowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18c/	1 803 550,34	1 981 470,74	- fundusze specjalne	4 050 236,83	911 481,47
III. Inwestycje krótkoterminowe /art.3 ust.1 pkt.17 i 18b	47 129 825,43	46 915 655,86			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 505 339,45	1 924 572,82	IV. Rozliczenia międzyokresowe	9 969 957,90	9 033 248,82
Suma aktywów	290 654 205,00	283 735 899,53	Suma pasywów	290 654 205,00	283 735 899,53

Uproszczone sprawozdanie - rachunek zysków i strat

Tabela nr 20

Treść	Za okres od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. Wariant porównawczy	
	Przychody i koszty za rok	
	Ubiegły	Bieżący
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	75 804 108,18	75 415 978,45
B. Koszty działalności operacyjnej	73 685 413,71	75 475 431,50
C. Zysk /strata/ ze sprzedaży /A-B/	2 118 694,47	-59 453,05
D. Pozostałe przychody operacyjne	252 637,14	388 635,98
E. Pozostałe koszty operacyjne	454 940,84	376 070,33
F. Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	1 916 390,77	-46 887,40
G. Przychody finansowe	101 215,80	1 633 134,79
H. Koszty finansowe	234 723,85	134 481,14
I. Zysk /strata/ brutto /F+G-H/	1 782 882,72	1 451 766,25
J. Podatek dochodowy	337 282,00	278 310,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku /zwiększenia straty/		
L. Zysk /strata/ netto /I-J-K/	1 445 600,72	1 173 456,25

Uproszczone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za 2022 rok

Tabela nr 21

Wiersz	Treść	Kwota
1	2	3
1.	Środki pieniężne na początku roku obrotowego	47 129 825,43
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4 479 212,28
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-4 674 308,39
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-19 073,46
5.	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	46 915 655,86
	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym /1-5/	- 214 169,57

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.

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.

W 2022 roku koszty ogółem stanowiły kwotę:	75 985 982,97 zł
z tego: koszty działalności operacyjnej	75 475 431,50 zł
pozostałe koszty operacyjne	376 070,33 zł
koszty finansowe	134 481,14 zł

W 2022 roku przychody ogółem stanowiły kwotę:	77 437 749,22 zł
z tego: przychody działalności operacyjnej	75 415 978,45 zł
pozostałe przychody operacyjne	388 635,98 zł
przychody finansowe	1 633 134,79 zł
ZYSK brutto działalności komercyjnej	1 451 766,25 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych działalności komercyjnej	278 310,00 zł
ZYSK netto działalności komercyjnej	1 173 456,25 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	424 584,00 zł
Niedobór przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1 257 895,86 zł
Ogółem podatek dochodowy za 2022 rok	702 894,00 zł

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

Podział zysku netto kwota:	1 173 456,25 zł
- zasilenie przychodów w nieruchomościach	924 053,72 zł
- zasilenie funduszu zasobowego	224 961,58 zł
- zasilenie funduszu społeczno-kulturalnego	24 440,95 zł

Suma bilansowa za 2022 rok stanowi kwotę 283 735 899,53 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 31.12.2022 roku:

aktywa trwałe to -	232 877 667,90 zł
aktywa obrotowe to -	50 858 231,63 zł

Aktywa trwałe składają się z:

1. <u>wartości niematerialne i prawne</u>	kwota		18 631,90 zł
2. <u>rzeczowe aktywa trwałe</u>	kwota	-	232 724 593,11 zł
w tym:			
- grunty	-		80 564 614,53 zł
- budynki i budowle	-		125 781 476,90 zł
- urządzenia techniczne	-		1 331 005,99 zł
- środki transportu	-		0,00 zł
- inne środki trwałe	-		26 833,35 zł
- środki trwałe w budowie	-		21 398 503,90 zł
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-		3 622 158,44 zł
3. <u>należności długoterminowe</u>	kwota	-	44 335,89 zł

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych wg formuły „normatywnej”. W 2022 roku wartość należności długoterminowych, na skutek podniesienia stóp procentowych od miesiąca października, zwiększyła się o kwotę 18 469,37 zł.

4. <u>inwestycje długoterminowe</u>	to kwota	90 107,00 zł
w tym;		
- udziały, akcje		25 107,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe		65 000,00 zł

Aktywa obrotowe składają się z następujących pozycji:

1. zapasy to kwota 36 532,21 zł

Kwota ta stanowi wartość materiałów znajdujących się w magazynie.

2. należności krótkoterminowe to kwota 1 981 470,74 zł

w tym: - należności z tytułu opłat 905 203,30 zł

- należności z tytułu dostaw i usług 283 920,18 zł

- należności z tytułu podatków, dotacji, ZUS 148 273,38 zł

- inne należności 644 073,88 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 tytułu wymiany ciepłomierzy instalacji ciepłowniczej i od odbiorców TVK,

- należności podatkowe (VAT i CIT).

3. inwestycje krótkoterminowe to kwota 46 915 655,86 zł

Kwota ta stanowi wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił spadek o kwotę 214 169,57 zł.

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

- kapitał (fundusz) własny

- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

Kapitał (fundusz) własny to kwota 205 444 312,46 zł

Na kwotę tę składają się następujące fundusze w Spółdzielni:

- fundusz zasobowy 28 757 970,28 zł

- kapitał z aktualizacji wyceny środków trwałych 4 089 159,18 zł

- fundusz wkładów mieszkaniowych 49 032 453,61 zł

- fundusz wkładów budowlanych 117 866 821,35 zł

- zysk z lat ubiegłych 4 524 451,79 zł

- zysk netto roku kwota 1 173 456,25 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	kwota	78 291 587,07 zł
w tym:		
<u>1. Zobowiązania długoterminowe</u>	kwota	13 077 314,83 zł
w tym:		
- kredyty i pożyczki		13 030 990,65 zł
- inne zobowiązania		46 324,18 zł

Obciążenia kredytowe Spółdzielni

Na dzień 31.12.2022 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kwota 14 857 853,54 zł. Zadłużenie kredytowe Spółdzielni wynika z następujących tytułów:

- | | |
|---|------------------|
| 1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.) | 5 453,24 zł |
| 2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.) | 14 852 400,30 zł |

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

<u>2. Zobowiązania krótkoterminowe</u>	kwota	56 181 023,42 zł
w tym:		
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług		16 724 664,53 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:

- dostawców usług związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych
- dostawców usług związanych z robotami budowlano-montażowymi
- na rzecz członków Spółdzielni (zwroty za oszczędności w zużyciu ciepła)

- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	594 875,85 zł
- inne zobowiązania	35 673 219,25 zł
- fundusze specjalne	911 481,47 zł

W zobowiązaniach z tytułu podatków i ZUS są zobowiązania powstałe w grudniu 2022 roku z terminem płatności w styczniu 2023 r. w tym podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych, opłat PFRON i składek ubezpieczeń społecznych, 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 świadczeń socjalnych, remontowy.

3. Rozliczenia międzyokresowe to kwota 9 033 248,82 zł, stanowi ona **nadwyżkę** na początek 2023 roku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrożoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Wypracowany w 2022 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2023 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 2022 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 ich realizację.

Grunty MSM przeznaczone do zamiany z Gminą Miasta Toruń

Tabela nr 22

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	droga dojazdowa do ul. Wojska Polskiego, ul. Przy Kaszowniku	0.8398	droga dojazdowa wraz z parkingiem, zieleń 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. Podgórnej
OGÓŁEM		0.9502	

Na dzień 31.12.2022 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- ogółem: **69.6346 ha** z czego **27.8189 ha** 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 23

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	Grudziądzka 95	0.0453	Działka niezabudowana
2.	Kołątaja 10f	0.0171	Hydrofornia, 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. Podgórnj (do zamiany z GMT)
12.	Matejki 63	0.1279	Pawilon handlowy
OGÓLEM		2.1698 ha	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 24

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

Na dzień dzisiejszy ustawodawca nie przewiduje udzielenia bonifikaty za przekształcenie przedmiotowych gruntów z użytkowania wieczystego w prawo własności. Przekształcenie bez bonifikaty z 100% odpłatnością jest dla Spółdzielni ekonomicznie nieuzasadnione.

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. Spółdzielnia nie zaprzestaje swojej działalności inwestycyjnej pomimo niesprzyjającej polityki państwa wobec spółdzielni mieszkaniowych oraz rosnącej konkurencji na rynku budownictwa mieszkaniowego.

Osiedle Jar oraz Letnia 2 to tereny, na których Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa realizuje nowe inwestycje mieszkaniowe.

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 pośród 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, a także dla osób chcących mieszkać blisko centrum. Nasze inwestycje skierowane są do osób w każdej grupie wiekowej, przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje analizy związanej z potrzebami przyszłych nabywców stawiając na funkcjonalne rozwiązania, zapewniające komfort i bezpieczeństwo. Projektuje lokale o zróżnicowanym metrażu od 30 m² do 70 m², dodatkowo w sposób, umożliwiający ich łączenie. Budynki realizowane przez Spółdzielnię charakteryzują się nowoczesnością, są energooszczędne, wyposażone w praktyczne elementy wykończenia oraz gwarantują niezawodność w eksploatacji. Oferowane mieszkania są o wysokim standardzie technicznym. Powyższe działania mają odzwierciedlenie w sprzedaży i ciągłym zainteresowaniu naszymi inwestycjami. Jako standard wyposażenia i wykończenia inwestycji Spółdzielnia stosuje:

- 1 ciekawe i funkcjonalne rozwiązania architektoniczne mieszkań z możliwością wprowadzania indywidualnych zmian przez nabywców,
- 2 instalacje z indywidualnym opomiarowaniem lokali, a wodomierze i ciepłomierze z radiowym odczytem,
- 3 automatyczne oświetlenie klatek schodowych i terenu,
- 4 ograniczniki zużycia energii elektrycznej w piwnicach wraz z automatycznym oświetleniem,
- 5 podgrzewane wpusty dachowe oraz kosze spustowe,

- 6 maty grzewcze we wjazdach do wielostanowiskowych garaży podziemnych,
- 7 monitoring wizyjny terenów zewnętrznych i miejsc postojowych w garażach podziemnych,
- 8 niezależnie od ilości kondygnacji, dźwigi osobowe dostosowane do przewozu osób niepełnosprawnych, nowocześnie wykończone, z łącznością telefoniczną w kabinie dźwigu w przypadku awarii,
- 9 duże, estetyczne i funkcjonalne balkony i tarasy, lustra balkonowe wykonane z szyby bezpiecznej przydymionej, balustrady ze stali nierdzewnej,
- 10 nowoczesne rozwiązania wykończenia elewacji w tym tarasów i balkonów,
- 11 ogrodzone place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami do rekreacji dla osób dorosłych,
- 12 kompleksowo zagospodarowane tereny w drogi, chodniki, zieleń oraz estetyczne osłony śmietnikowe,
- 13 odnawialne źródła energii - instalację fotowoltaiczną dla zasilania energetycznego na potrzeby części wspólnych budynków, tj.; oświetlenia wewnętrznej komunikacji, dźwigów, wentylacji oraz oświetlenia zewnętrznego.

Osoby zainteresowane nabyciem kolejnych mieszkań to nierzadko nasi obecni mieszkańcy. Powracający nabywcy świadczą o zaufaniu do naszego doświadczenia i zadowolenia ze współpracy.

Nasze wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej, dobre projekty i rzetelni wykonawcy, to przełożyło się na przyznanie Spółdzielni w 2022 r. po raz kolejny nagrody I stopnia w Ogólnopolskim Konkursie organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2021” za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Watzenrodego 25 – 25B i Watzenrodego 27 – 27A.

Do realizacji naszych inwestycji zaangażowani są projektanci oraz wykonawcy, których Spółdzielnia wybiera w drodze organizowanych przetargów.

W dalszym ciągu duże zainteresowanie wzbudzają mieszkania lokatorskie. Spółdzielnia zainteresowana jest również realizacją budynków przy współudziale środków kredytowych, monitorowane są możliwości uzyskania takich kredytów.

Realizacja inwestycji w 2022 roku**Obiekty zasiedlone w 2022 r.****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	Miejsca postojowych	Garaże indywidualne	Miejsca postojowych		
1.	ul. Watzenrodego 25 – 25B	40	2 103,74	1	40	17,75	1 072,88	Październik 2020 r.	21 –22; 25.04. 2022 r.
2.	ul. Watzenrodego 27 – 27A	40	1 936,51	1	40	18,12	1 113,98	Październik 2020 r.	26 –27.04. 2022 r.
Ogółem:		80	4 040,25	2	80	35,87	2 186,86		

Obiekty w realizacji.**Tabela nr 26**

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość (szt.)		Powierzchnia użytkowa (m ²)		Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Miejsca postojowych	Garaże indywidualne	Miejsca postojowych		
1.	ul. 63 Pułku Piechoty 66 – 68 (bud. nr 1)	36	1 813	1	30	16	794	Sierpień 2021 r.	do 31.01. 2023 r.
2.	ul. 63 Pułku Piechoty 64 (bud. nr 3)	24	1 175	8	-	151	-	Listopad 2021 r.	do 30.04. 2023 r.
3.	ul. Watzenrodego 29 – 29B (bud. E)	48	2 165	1	48	27	1 282	Grudzień 2021 r.	do 30.07. 2023 r.
Ogółem:		108	5 153	10	78	194	2 076		

W 2023 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnych budynków mieszkalnych na Osiedlu Mieszkaniowym JAR oraz przy ul. Podgórnej.

Przygotowanie inwestycji w 2022 r.

ul. Podgórna

Jednostka Projektowa wybrana w wyniku przeprowadzonego przetargu opracowała projekt architektoniczno - budowlany budynku wraz z zagospodarowaniem terenu. Spółdzielnia zakończyła procedury związane z uregulowaniem spraw terenowo - prawnych. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych 2023 r. Na tym terenie projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z 39 mieszkaniami i 42 miejscami parkingowymi.

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 budowlano-wykonawczą. Na tym terenie przewiduje się budowę 16 mieszkań oraz 17 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 6 miejsc naziemnych. Spółdzielnia posiada prawomocną decyzję pozwolenia na budowę.

ul. Strobanda

Podpisano umowę z jednostką projektową, która opracowała wstępną koncepcję architektoniczną budynków wraz z zagospodarowaniem terenu. Przewiduje się budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 413 mieszkań, 137 miejsc parkingowych naziemnych, 9 garaży indywidualnych, 413 miejsc postojowych podziemnych. Inwestycja została podzielona na III etapy. Spółdzielnia jest w trakcie uzyskiwania warunków technicznych do projektowania. W styczniu 2020 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji. Zakończenie prac projektowych przewiduje się w roku 2024.

ul. Szosa Chełmińska

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W czerwcu 2019 roku podpisano umowę z Jednostką Projektową, która opracowała koncepcję zagospodarowania terenu. Spółdzielnia złożyła wniosek do Prezydenta Miasta Torunia o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego. Miejska Pracownia Urbanistyczna Uchwałą Rady Miasta nr 711/2021 z dnia 30.09.2021 r. wprowadziła zmiany do tego planu.

ul. Szosa Bydgoska

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W wyniku przeprowadzonego przetargu w październiku 2020 roku Spółdzielnia wybrała Jednostkę Projektową, która opracowała wstępną koncepcję zagospodarowania terenu. W dniu 17.11.2021 r. Spółdzielnia zawarła umowę na opracowanie kompletnej i kompleksowej dokumentacji projektowo-wykonawczej. Prace projektowe kontynuowane są zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

ul. Inowrocławska, Parkowa

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 kondygnacji. Po uregulowaniu spraw terenowo - prawnych Spółdzielnia rozpocznie procedury związane z przystąpieniem do realizacji prac projektowych.

Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2022 roku wyniosły:

- na realizację	21 073 109,38 zł
- na przygotowanie	690 111,95 zł

W 2023 r. będą kontynuowane prace przygotowawcze dla posiadanych lokalizacji. Spółdzielnia na bieżąco poszukuje terenów i analizuje rynek nieruchomości pod względem możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne

7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

Celem prowadzonej działalności społeczno - kulturalnej na rzecz mieszkańców Spółdzielni w roku 2022 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. W ramach zajęć stałych zorganizowane formy adresowane były do poszczególnych grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów). Ogółem w zajęciach uczestniczyło w roku 2022 ok. 1 555 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”,
- zajęcia logopedyczne dla młodzieży,
- dziecięca Szkoła Tańca Towarzyskiego dla dzieci w wieku 5-7 lat /początkujący/,
- sekcja gier planszowych,
- gimnastyka – zdrowy kręgosłup,
- gimnastyka dla seniora,
- gimnastyka relaksacyjna,
- pilates,
- taniec w kręgu,
- zumba gold,
- gimnastyka Nordic Walking,
- sekcja tenisa stołowego,
- sekcja brydzowa,
- sekcja kanasty,
- chór Seniora,
- aqua aerobik,
- klub miłośników tańca.

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

uzależnień, promocji zdrowia, zajęcia dydaktyczno-wyrównawcze, kompensacyjno-korekcyjne, plastyczne i kulturalne.

II. W roku 2022 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 formy aktywności skorzystało ok. 5 341 osób.

Odbływały się one w formach:

1. Imprez kulturalnych dla ok. 1 236 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. 775 osób:

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

3. Imprez i spotkań klubowych dla ok. 2 807 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 523 osób do:
- Sarbinowa, Kołobrzegu i Dąbek nad Morze Bałtyckie,
 - Iwonicza Zdrój – Beskid Niski,
 - Warszawy,
 - Poznania na Termy Maltańskie,
 - Łowicza,
 - Wadowic,
 - Lichenia,
 - Kurnika i Rogalina,
 - Zalesia – jezioro Chełmżyńskie,
 - Helu i na Kaszuby.
5. Projekty społeczne realizowane przy wsparciu środków krajowych: w których uczestniczyło ok. 545 osób
- a) projekt pn. „Dzieciństwo, oknem na świat” – kierowany do dzieci z rodzin dysfunkcyjnych i zagrożonych patologią społeczną, w których uczestniczyło 40 dzieci w wieku 6 - 13 lat,
 - b) „ Zdrowie Seniora – życia podpora”– utrzymanie i poprawa kondycji osób starszych, propagowanie aktywności i integracji społecznej osób starszych,
 - c) Zespół śpiewaczy „Appassionata”– aktywizacja społeczności lokalnej oraz tworzenie warunków do działania inicjatywy, jaką jest zespół śpiewaczy,
 - d) „Powitanie lata” – organizacja imprezy plenerowej dla mieszkańców lewobrzeżnej części miasta Torunia.
6. Współpraca z organizacjami pozarządowymi w zakresie realizacji zadań statutowych, własnych dla ok. 355 osób:
- Stowarzyszenie „Życ Lepiej”,
 - Stowarzyszenie „Serce za serce” /likwidacja stowarzyszenia 14.06.2022 r./

- 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) otwarty punkt porad prawnych,
- b) we współpracy ze Strażą Miejską, pogadanki dot. bezpieczeństwa dzieci w czasie wolnym od nauki oraz zasad bezpieczeństwa seniorów,
- c) akcje charytatywne: (WOŚP, Pomoc dla potrzebujących w Ukrainie, Świąteczna Paczka dla rodziny mieszkającej w zasobach Spółdzielni, wsparcie Fundacji „Daj Szansę” poprzez zbieranie nakrętek na zakup sprzętu rehabilitacyjnego dla dzieci).

Rok 2022 był okresem, w którym pomimo ograniczeń spowodowanych pandemią COVID - 19 zaplanowane zadania udało się zrealizować. 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 2022 r. wyniosły **846 838 zł**, natomiast wpływy na prowadzenie działalności to kwota: **751 381 zł**.

8. TELEWIZJA KABLOWA

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa jest wpisana 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 dla ponad 17 500 gospodarstw domowych. W 2022 roku Telewizja Kablowa Toruń była, pod względem liczby obsługiwanych abonentów, piętnastym operatorem kablowym w Polsce. Na podstawie koncesji przyznanej przez Krajową Radę Radiofonii i Telewizji nadaje lokalny kanał Telewizja Toruń HD.

Telekomunikacyjna działalność Spółdzielni prowadzona jest w warunkach konkurencji ze strony ogólnopolskich kablowych, światłowodowych i mobilnych operatorów. 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. Za integrację usług, ich sprzedaż oraz obsługę abonentów odpowiedzialny jest zespół specjalistów rozwijających swoje umiejętności, wiedzę oraz zawodowe kompetencje.

Od powstania w 1991 r. TVK Toruń zapewnia swoim klientom wysokiej jakości usługi świadczone na korzystnych warunkach finansowych. Spółdzielcza sieć jest liderem we wdrażaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i sprzedaży atrakcyjnych usług na lokalnym, telekomunikacyjnym rynku. Strategia marketingowa TVK Toruń oparta jest na zasadzie utrzymania korzystnej dla klienta relacji cen do wartości oferowanych produktów. Celem konsekwentnej realizacji bieżących zadań i rozwijania innowacyjnych projektów jest utrzymanie dotychczasowej bazy abonentów oraz zachowanie zaplanowanego poziomu przychodów spółdzielni z jej operatorskiej działalności. W ubiegłym roku sprawozdawczym zrealizowanych zostało, w obszarze marketingu usług i rozwoju technologicznego sieci, szereg działań mających zapewnić abonentom najwyższy poziom świadczonych usług przy równoczesnym zachowaniu ich konkurencyjnej ceny.

W listopadzie 2022r. Telewizja Kablowa Toruń przeprowadziła drugą edycję ankietowego badania konsumenckiej satysfakcji swoich klientów. Wzięło w nim udział 988 abonentów. Na pytanie „Jak oceniasz jakość usług?” pozytywna opinia wyrażona została przez 93,93% respondentów (95,37% w 2021 r.); na pytanie „Jak oceniasz serwis i obsługę klienta?”

pozytywna opinia wyrażona została przez 95,75% respondentów (95,37% w 2021 r.), a na pytanie „Jak oceniasz stosunek jakości usług do ich ceny?” pozytywna opinia wyrażona została przez 89,67% zapytanych abonentów TVK Toruń (89,07% w 2021 roku).

Wyniki ankiety potwierdzają, że aktualizacja i konsekwentne wdrażanie przyjętej przez kierownictwo i zespół pracowników Telewizji Kablowej Toruń strategii marketingowej przynosi zamierzone efekty, w postaci wysokiej średniej ocen klientów oraz zdecydowanej przewagi pozytywnych opinii nad mniej licznymi negatywnymi. Struktura danych uzasadnia wnioski, że wysoki poziom satysfakcji klienta zapewnia stabilny fundament bieżącej działalności operacyjnej, w postaci ponad 90% zadowolonych abonentów należących do aktualnej bazy abonenckiej, generującej stabilne przychody ze sprzedaży pięciu multimedialnych usług. Pozytywna ocena klientów daje długoterminową perspektywę utrzymania aktualnej pozycji rynkowej oraz pozwala prognozować, że pakiet usług telekomunikacyjnych oferowanych przez TVK Toruń będzie w przyszłości stanowił atrakcyjną propozycję dla kolejnych gospodarstw domowych zlokalizowanych na terenach objętych technicznym zasięgiem spółdzielczej sieci.

W 2022 roku Telewizja Kablowa Toruń realizowała następujące, priorytetowe projekty:

1. promocyjną sprzedaż usług w oparciu o kampanie reklamowe usług łączonych (pakiety pięciu, czterech, trzech i dwóch usług).

Promocja pakietów pięciu usług oferowanych przez Telewizję Kablową Toruń powoduje systematyczną zmianę struktury jej klientów. Spada liczba abonentów pojedynczych usług, a równocześnie rosną grupy klientów korzystających z dwóch, trzech, czterech lub pięciu usług. Umożliwia to optymalne wykorzystanie infrastruktury, zagwarantowanie długoterminowej współpracy oraz ograniczenie działań konkurencji,

2. promocja sprzedaży usług mobilnych – Internet i telefonia komórkowa 5G (wprowadzone do oferty w 2018 roku),

3. zwiększenie średniej prędkości przepustowości łącz internetowych,

4. promocja usług internetowych 1 Gb/s oraz 700 i 350 Mb/s,

5. pozyskiwanie abonentów w nowych budynkach przyłączonych do sieci TVK,

6. pozyskiwanie klientów zamieszkałych w zasięgu technicznym naszej infrastruktury,

7. wsparcie Centrum Telefonicznego Abonentów, realizującego zadania Call Center w godz. 8-21, przez siedem dni w tygodniu,

8. modernizacja sieci i infrastruktury technicznej w celu zapewnienia wysokiej jakości usług.

Celem realizacji powyższych zadań jest wsparcie rozwoju operatorskiej działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, poprzez zachowanie konkurencyjności usług telekomunikacyjnych oferowanych na lokalnym rynku. Warunkiem utrzymania najwyższych

standardów w tej dziedzinie jest zapewnienie w sieci TVK Toruń najlepszych parametrów technicznych, gwarantujących wszystkim abonentom ciągłość dostawy i wysoką jakość usług. Utrzymanie bazy abonentów przy zachowaniu zakładanego poziomu przychodów z działalności operatorskiej potwierdzają dobre funkcjonowanie programu działania przyjętego dla Telewizji Kablowej Toruń na rok 2022.

RAPORT TECHNICZNY

W ramach kontynuacji prac modernizacyjnych wykonano przebudowę kolejnych wybranych fragmentów sieci (6 zadań); wykonano także rozbudowę sieci (12 zadań). Rozwój terytorialny sieci obejmował budowę przyłączy w 13 lokalizacjach.

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 sieciowy oraz licencje.

W związku z nałożeniem przez UKE oraz Ministerstwo Cyfryzacji nowych obowiązków sprawozdawczych obejmujących infrastrukturę telekomunikacyjną i usługi szerokopasmowego Internetu, uczestniczono w cyklu szkoleń i konsultacji w porozumieniu z organizacjami skupiającymi przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

Prowadzono modernizację i rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, w tym finalizowano proces wymiany kamer obrotowych na stacjonarne w wybranych lokalizacjach (szczegółowe dane zawarto w rozdziale: Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM).

Specjaliści TVK uczestniczyli w konferencjach branżowych i specjalistycznych szkoleniach dotyczących zagadnień technicznych, a także uregulowań ustawowych i innych, nakładających na operatorów telekomunikacyjnych określone obowiązki; wymagane rozwiązania wdrażano na bieżąco. TVK wywiązała się z licznych obowiązków sprawozdawczych wobec UKE i KRRiT. W roku 2022 sporządzono, uzgodniono i przyjęto do stosowania nowy Plan działań przedsiębiorcy telekomunikacyjnego na wypadek szczególnych zagrożeń.

TELEWIZJA

Na koniec 2022 roku Telewizja Kablowa Toruń reemitowała w swojej sieci 179 cyfrowych kanałów telewizyjnych w tym 117 nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD. Oferta handlowa obejmowała 5 pakietów zawierających: 39, 67, 117, 150 i 165 programów.

Dodatkowo abonenci cyfrowej telewizji mieli możliwość wykupienia pakietów kanałów premium następujących nadawców: CANAL+, HBO, Cinemax, FilmBox i TV Republika. Programy cyfrowe rozsyłane są w standardzie DVB-C (Digital Video Broadcasting Cable).

W 2022 roku Telewizja Kablowa Toruń zwiększyła liczbę dostępnych w sieci cyfrowych kanałów nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD (dodano 3 programy w stosunku do 2021 roku). Na czas rozgrywek Mistrzostw Świata Mężczyzn w Piłce Nożnej 2022 udostępniony został w sieci TVK Toruń pierwszy kanał w rozdzielczości Ultra HD TVP4K. Na koniec 2022 roku z usługi telewizyjnej korzystało prawie 17 tys. Abonentów.

Zarządzanie warunkowym dostępem do programów jest realizowane ze stacji czołowej za pośrednictwem systemu SORT bez konieczności podłączania i odłączania przyłączy abonenckich przez serwis kablowy. Dostęp do bogatej i różnorodnej oferty kanałów tematycznych nadawanych z zagwarantowaniem bardzo dobrych parametrów technicznych odbioru, zapewnia abonentom wysoki poziom satysfakcji z wykupionych usług. 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 2022 roku Telewizja Kablowa Toruń oferowała swoim abonentom Nielimitowane łącza Internetowe zestawiane w technologii DOCSIS 3.0 o przepustowości 1 Gb/s., 700, 350 i 100 Megabitów/s. Konkurencja w zakresie usług kablowego i radiowego 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. Klientom w 2022 roku przedstawiane były promocyjne oferty handlowe, zawierające cztery przepustowości łącz internetowych DOCSIS 3.0. Analiza raportów sprzedaży umożliwia ustalenie, że w 2022 roku największym zainteresowaniem abonentów cieszyły się łącza o przepustowości 350 i 700 Mb/s. Gospodarstwa domowe obsługiwane przez TVK Toruń systematycznie zwiększają swoje zapotrzebowanie i wymagania w zakresie średniej prędkości dostępu do Internetu. Dzięki inwestycjom i modernizacji platformy sprzętowej oraz sieci, w ubiegłym roku Telewizja Kablowa Toruń wzbogaciła swoją ofertę handlową o usługę dostępu do szerokopasmowego łącza o

przepustowości do 1 Gb/s, potwierdzając tym samym swoją pozycję wśród lokalnych dostawców Internetu. Na koniec 2022 roku z usługi dostępu do Internetu korzystało ponad 10 tys. Abonentów.

TELEFON

Telewizja Kablowa Toruń oferuje swoim abonentom korzystanie ze stacjonarnej telefonii działającej w technologii VoIP (Voice over Internet Protocol – przesyłanie dźwięków mowy za pośrednictwem łącza internetowego). W sieci TVK Toruń obowiązuje elastyczna, oferta obejmująca cztery plany taryfowe, które w ramach wybranych abonamentów umożliwiają wykonanie 600, 300, 100 lub 0 minut połączeń telefonicznych, w cenie comiesięcznej opłaty. Abonenci mogą w indywidualny sposób zarządzać przydzieloną im pulą połączeń, wymiennie realizując zgodnie ze swoimi preferencjami rozmowy na numery lokalne, komórkowe i zagraniczne. Ceny połączeń są konkurencyjne w stosunku do kosztów analogicznych usług oferowanych przez innych operatorów telefonicznych. Dodatkowo wszystkie połączenia realizowane przez abonentów stacjonarnej usługi telefonicznej do pozostałych posiadaczy telefonu w sieci TVK Toruń są bezpłatne. W ramach realizacji strategii sprzedażowej prowadzone są działania promocyjne mające na celu utrzymanie klientów usługi kablowej telefonii VoIP, którzy zachęceni są przez operatorów GSM do korzystania z oferty mobilnej. Równocześnie trwa proces migracji abonentów stacjonarnej telefonii z konkurencyjnych telekomów do spółdzielczej sieci MSM. Jest on realizowany dzięki możliwości bezpłatnego przeniesienia dotychczasowego numeru telefonu do puli TVK Toruń. Baza klientów usługi telefonicznej gwarantuje przychód osiągany z cyklicznych opłat abonamentowych oraz międzyoperatorskiego rozliczenia połączeń wychodzących i przychodzących na numery abonentów należących do spółdzielczej sieci TVK Toruń. Na koniec 2022 roku z usługi telefonii stacjonarnej korzystało niespełna 2 tys. Abonentów.

USŁUGI MOBILNE

W odpowiedzi na duże zainteresowanie abonentów Telewizja Kablowa Toruń prowadzi aktywną promocję i sprzedaż zestawu usług mobilnych. Do trzech kablowych serwisów dołączana jest: telefonia komórkowa GSM 5G i mobilny dostęp do Internetu. Umożliwia to zaferowanie klientom TVK Toruń pakietów 5 usług. Komplementarna oferta spotyka się z rosnącym zainteresowaniem klientów, którzy chcą korzystać z pełnego zestawu multimedialnych usług telekomunikacyjnych oferowanych przez jednego operatora. Telewizja Kablowa Toruń nie korzysta z własnej infrastruktury teletechnicznej sieci GSM, lecz

świadczy usługi mobilne jako operator wirtualny (MVNO). Umożliwia to minimalizację kosztów świadczenia mobilnych usług.

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

Wraz z ofertą usług mobilnych Telewizja Kablowa Toruń oferuje swoim abonentom możliwość zakupu szerokiej gamy telefonów i modemów za gotówkę lub w ramach dogodnej sprzedaży ratalnej. Na koniec 2022 roku z usług mobilnych korzystało prawie 500 Abonentów.

PROGRAM LOKALNY

Telewizja Toruń jest jedną z nielicznych prywatnych lokalnych stacji w Polsce, która emituje dzienny, kilkunastogodzinny program. Można go oglądać w sieciach: TVK Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (właściciela telewizji) oraz Vectra i Multimedia, a także w Internecie na nowo zbudowanej stronie: www.tvtorun.pl. W 2022 roku telewizja obchodziła 30-lecie jego nadawania. Program ten przede wszystkim nastawiony jest na dostarczanie informacji z Torunia i Województwa Kujawsko - Pomorskiego. Kilkunastoosobowy zespół dziennikarzy, operatorów i montażystów przygotowuje w każdym dniu materiały do serwisów: Aktualności Toruńskich, a w soboty i niedziele - Toruńskiego Echa Tygodnia. Specjalny serwis wojewódzki - Magazyn Kujawsko-Pomorski nadawany jest natomiast w każdy piątek. Zawartość serwisów jest zróżnicowana, w zależności od ilości wydarzeń: społecznych, kulturalnych, sportowych itp. Kamery telewizyjne są wszędzie tam, gdzie dzieje się coś interesującego dla lokalnego odbiorcy.

Oprócz serwisów w programie TV Toruń można obejrzeć dłuższe sprawozdania - reportaże z najciekawszych wydarzeń, imprez i uroczystości. Rozszerzyliśmy obszar swojego działania na większość miejscowości województwa kujawsko-pomorskiego.

Z roku na rok programy Telewizji Toruń stają się coraz lepsze, tak pod względem dziennikarskim, jak i techniki montażu. Dowodem są nagrody przyznawane w wielu

konkursach dla dziennikarzy, prasy, radia i telewizji. Kolejny raz czołowe miejsca w konkursach organizowanych przez Urząd Marszałkowski otrzymywali pracownicy i współpracownicy TV Toruń za reportaże w dziedzinie wykorzystywania środków unijnych czy działalności na rzecz ekologii.

Jakość lokalnego programu zmieniała się z upływem lat, gdy stopniowo, ale i systematycznie budowano nowoczesną strukturę telewizyjną. Dziś widzowie mogą oglądać go w technice HD. Nie mniej zachowane archiwum telewizyjne jest bezcenne dla badaczy zajmujących się dziejami naszego miasta, życia codziennego mieszkańców oraz działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

9. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.

Od 1 października 2014 roku funkcjonuje MSM Sp. z o.o.- Spółdzielcze Biuro Nieruchomości. W ramach swoich usług MSM Sp. z o.o. zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym.

W szerokim zakresie usług Spółdzielczego Biura Nieruchomości jest: weryfikacja stanu prawnego nieruchomości, jej wycena, wykonanie dokumentacji fotograficznej, kompletowanie dokumentów na cele sprzedażowe, wprowadzenie oferty do bazy danych i na stronę internetową, przesłanie jej na portale nieruchomościowe oraz prezentacja nieruchomości osobom zainteresowanym.

Czynności pośrednictwa wykonuje wykwalifikowana kadra pracowników, specjalnie przygotowana do obsługi mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy zamierzają kupić, sprzedać czy wynająć nieruchomość. Nad bezpieczeństwem transakcji czuwa licencjonowany pośrednik z 13-letnim stażem, który na potrzeby konkretnych transakcji, zajmuje się kompletowaniem dokumentów, przygotowaniem umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, a także umów najmu nieruchomości. Kwestie prawne związane z nieruchomościami konsultujemy z radcą prawnym oraz notariuszem.

We współpracy z brokerem finansowym, oferujemy pomoc w przygotowaniu formalności kredytowych a dodatkowo MSM Sp. z o.o. współpracuje z zarządcami nieruchomości, rzeczoznawcą majątkowym oraz ubezpieczycielem, tak by klientom biura zaoferować kompleksową usługę.

W ramach czynności biuro zarządza nieruchomościami powierzonymi oraz zajmuje się najmem mieszkań.

Naszym celem na najbliższy okres jest zwiększenie rozpoznawalności marki MSM Sp. z o.o. wśród mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W trakcie omawianego okresu działalności zostały zrealizowane następujące działania :

1. Powiększono bazę ofert sprzedaży lokali mieszkalnych, działek, domów, lokali użytkowych i obiektów.
2. Dokonano sprzedaży 2 lokali mieszkalnych.
3. Zrealizowano 17 umów sprzedażowych.
4. Zrealizowano 16 umów najmu.
5. Zarządzano 6 nieruchomościami lokalowymi.
6. Wynajmowano 6 lokali mieszkalnych.

10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.

W roku 2022 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała:

- Nagrodę I stopnia w Konkursie Ogólnopolskim organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego „Budowa Roku 2021” za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Watzenrodego 25-25B, 27-27A,
- Tytuł „Gazete Biznesu 2022” przyznany przez Ogólnopolski Dziennik „Puls Biznesu” potwierdzający przynależność do grona najdynamiczniej rozwijających się firm, charakteryzujących się wiarygodnością finansową oraz wysokim wzrostem przychodów.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2022 ROK PRZEDKŁADA

**ZARZĄD
MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W TORUNIU**