



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2019 roku.**

Toruń, dnia 05.03.2020 r.

## SPIS TREŚCI

	Strona
<b>I. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 rok</b>	
1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	3
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz gospodarka lokalami użytkowymi	6
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	10
A. Wyniki działalności GZM w 2019 roku	10
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	11
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	11
D. Remonty	15
E. Dewastacje w zasobach Spółdzielni	22
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	28
4. Gospodarka finansowa	32
A. Sprawozdanie finansowe za 2019 rok	32
B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni	35
5. Sprawy terenowo - prawne	40
6. Działalność inwestycyjna	42
7. Działalność społeczno-kulturalna	50
8. Telewizja kablowa	55
9. Działalność Biura Obrotu Nieruchomościami	65
10. Nagrody i wyróżnienia	66
11. Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku	67

## **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 11.578 członków według stanu na 31.12.2019 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 2019 roku Walne Zgromadzenie MSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 27 - 28 - 29 maja. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia odbyły się w Klubie „Kameleon” przy ul. J. Tuwima 9.

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

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w niżej wymienionych sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za 2018 rok,
2. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 rok,
3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2018,
4. udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
5. dokonania podziału zysku netto Spółdzielni za 2018 rok,
6. określenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Wojska Polskiego,
8. zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Bażyńskich 20a.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zostały ujęte w harmonogramie realizacji uchwał. W trakcie roku Rada Nadzorcza kontrolowała realizację tych wniosków. Sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia jest przedstawione w dalszej części niniejszych materiałów sprawozdawczych.

Rada Nadzorcza przedstawia odrębne sprawozdanie ze swojej działalności.

**W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie osobowym:**

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

W 2019 roku Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń, na których podejmował uchwały i decyzje zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wniosków przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Realizował zatwierdzony przez Radę 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 2019 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2019 r.) liczył 106,06 etatów. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 106,29 etatu. W tej grupie 46,31 etatów to pracownicy zatrudnieni w działalnościach, które przynoszą dochody dla Spółdzielni i tym samym mają wpływ na obniżenie kosztów administrowania zasobami Spółdzielni (tj. telewizja kablowa, działalność inwestycyjna, najem lokali i dzierżawa terenów oraz reklama). Natomiast 59,75 etatów to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni.

Spółdzielnia w sposób zaplanowany realizuje politykę rozwoju:

1. terytorialnego nabywając grunty i realizując na nich nowe inwestycje mieszkaniowe,
2. w zakresie usług związanych z telewizją, internetem – również mobilnym, telefonią stacjonarną i mobilną,

3. działalnością reklamową zdobywając nowych kontrahentów i wyszukując nowe możliwości świadczenia usług w tej dziedzinie, nie zapominając o podstawowym zadaniu spółdzielni, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin.

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, 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 ORAZ GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI.

### DANE PODSTAWOWE

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019
I.	<b>Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:</b>	<b>11578</b>
A.	Osoby fizyczne	11570
B.	Osoby prawne	8

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019
	<b>Liczba mieszkań użytkowanych na zasadach:</b>	
A.	lokatorskich	741
B.	własnościowych	4924
C.	z odrębną własnością	3844
D.	własność niewyodrębniona – ekspektatywa	89
E.	najem	74
	<b>Razem</b>	<b>9672</b>

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.

Dodatkowo członkami Spółdzielni są 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
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:</b>	<b>509 366</b>	<b>6 634</b>	<b>161 743</b>	<b>174 016</b>	<b>180 241</b>	<b>516 000</b>
	- lok. mieszkalne	457 711	4 276	150 426	157 101	154 460	461 987
	- lokale użytkowe	13 012	5	5 526	5 859	1 632	13 017
	- garaże	14 299	48	2 434	6 274	5 639	14 347
	- miejsca postojowe	15 919	0	3 357	4 782	7 780	15 919
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	8 425	2 305	0	0	10 730	10 730
<b>2.</b>	<b>Ilość lokali ogółem, w tym:</b>	<b>11 519</b>	<b>202</b>	<b>3 806</b>	<b>3 967</b>	<b>3 948</b>	<b>11 721</b>
	- lokale mieszkalne	9 575	97	3 482	3 357	2 833	9 672
	- lokale użytkowe	178	0	72	62	44	178
	- garaże	840	3	140	354	349	843
	- miejsca postojowe	579	0	112	194	273	579
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	347	102	0	0	449	449
<b>3.</b>	<b>Budynki ogółem, w tym:</b>	<b>240</b>	<b>3</b>	<b>56</b>	<b>95</b>	<b>92</b>	<b>243</b>
	- mieszkalne	200	3	41	76	86	203
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
<b>4.</b>	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>16 973</b>	<b>-36</b>	<b>5 829</b>	<b>5 771</b>	<b>5 337</b>	<b>16 937</b>
<b>5.</b>	<b>Liczba mieszkańców z opłatą ekspl. za dźwig od osób</b>	<b>5 670</b>	<b>-50</b>	<b>3 511</b>	<b>1 681</b>	<b>428</b>	<b>5 620</b>
<b>6.</b>	<b>Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów</b>	<b>38 206</b>	<b>3 567</b>	<b>6 272</b>	<b>9 880</b>	<b>25 621</b>	<b>41 773</b>
<b>7.</b>	<b>Urządzenia techniczne:</b>						
	- dźwigi osobowe	153	7	75	36	49	160
	- ilość klatek z domofonami	575	7	129	202	251	582
<b>8.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń zajmowanych przez MSM</b>	<b>2 591</b>	<b>14</b>	<b>1 153</b>	<b>1 290</b>	<b>162</b>	<b>2 605</b>
	- biura	754	0		754		754
	- administracje	257	14	68	76	127	271
	- kluby (świetlice)	800	0	305	460	35	800
	- telewizja	756	0	756			756
	- garaż	24	0	24			24

W miesiącu lutym 2019 r. oddany został do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Jana Michała Hubego 31-31a o pow. użytkowej 1.241,25 m<sup>2</sup> z 29 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (30 miejsc postojowych o pow. 651,18 m<sup>2</sup>) oraz dwoma garażami o pow. 32,88 m<sup>2</sup>.

W miesiącu sierpniu br. w następstwie rozwiązania umowy najmu lokalu w pawilonie przy ul. Wojska Polskiego, zwiększona została powierzchnia zajmowana przez administrację Osiedla Chrobrego i Dekerta: 14,39 m<sup>2</sup>.

W miesiącu listopadzie 2019 r. oddane zostały do użytkowania budynki:

- przy ul. Jana Michała Hubego 21-21c o pow. użytkowej 1.778,87 m<sup>2</sup> z 40 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (42 miejsca postojowe o pow. 917,88 m<sup>2</sup>) oraz lokalem użytkowym o pow. 18,96 m<sup>2</sup>,
- przy ul. Jana Michała Hubego 25-25a o pow. użytkowej 1.256,01 m<sup>2</sup> z 28 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (30 miejsc postojowych o pow. 736,47 m<sup>2</sup>) oraz garażem o pow. 14,89 m<sup>2</sup>.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. 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 były na bieżąco. Przeszkody formalno-prawne występujące w 2019 roku uniemożliwiające przekształcenie spółdzielczych lokali w odrębną własność to: brak postępowania spadkowego, nie wykonanie podziału majątku po rozwiązaniu małżeństwa oraz niezgodność w lokalizacji piwnic. W całym 2019 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności dla 238 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyodrębnione są łącznie 4561 lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe. W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 40% ogólnej ich liczby.



## GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

W 2020 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 95,82 – 98,25%. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

**Tabela nr 4**

Data	I/2019	II/2019	III/2019	IV/2019	V/2019	VI/2019	VII/2019	VIII/2019	IX/2019	X/2019	XI/2019	XII/2019
% powierzchni wynajętej do całkowitej	98,25	95,82	96,25	97,28	97,28	97,28	97,06	96,89	96,89	96,89	96,89	96,42
Wolne lokale	1	4	3	1	1	1	2	2	2	2	2	3

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych) przychody w kwocie **2.851.540,08** zł.

## INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2019 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie **757.056** zł, a podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Jest to kwota o **37.676** zł wyższa od uzyskanej w roku poprzednim.

### **3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI**

#### **A. Wyniki działalności GZM w 2019 roku (dochody, koszty i wynik w zł).**

**Tabela nr 5**

Lp.	Działalność	Wykonanie 2019r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	42 936 805	46 489 854	/-/ 3 553 049
II.	NADZÓR BUDOWLANY	2 192 027	1 792 166	399 861
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	792 033	441 120	350 913
IV.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	786 862	23	786 839
V.	PODATEK DOCHODOWY		375 004	/-/ 375 004
VI.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU	7 317	3 730	3 587
VII.	WYNIK GZM ZA 2019 ROK	46 715 044	49 101 897	/-/ 2 386 853
VIII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA 2018 ROK	/+/ 921 470		/+/ 921 470
IX.	WYNIK GZM	47 636 514	49 101 897	/-/ 1 465 383

#### **Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2019 roku (dochody, koszty i wynik w zł)**

**Tabela nr 6**

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2019r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W NAJMIE	2 851 540	1 784 954	1 066 586	863 708
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	757 056	661 197	95 859	77 625
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	150 465	28 397	122 068	98 849
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	16 870 005	16 130 608	739 397	598 754
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	18 265	5 589	12 676	10 265
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	1 709		1 709	1 384
VII.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU	216		216	175
VIII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20 649 256	18 610 745	2 038 511	
IX.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		387 751		
X.	ZYSK NETTO ZA 2019 ROK	20 649 256	18 998 496		1 650 760

## **B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni.**

### **Udział kosztów według grup rodzajowych**

**Tabela nr 7**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszty ogółem</b>	<b>Struktura kosztów 2019 r. (%)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Eksploatacja podstawowa	9 582 492	20,3
2.	Konserwacja	3 579 437	7,6
3.	Fundusz remontowy	8 930 258	18,9
4.	Eksploatacja dźwigów	721 899	1,5
5.	Centralne ogrzewanie	9 813 515	20,8
6.	Ciepła woda	6 265 990	13,3
7.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	5 557 061	11,8
8.	Wywóz nieczystości	2 128 608	4,5
9.	Energia elektryczna	371 330	0,8
10.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	262 472	0,5
	Suma:	47 213 062	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, który wykazuje że emisja gazów cieplarnianych nie przekracza dopuszczalnych norm.

Dla największej grupy liczącej 180 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 zasilanych z sieci miejskiej w rozliczeniach z dostawcą ciepła obowiązywała taryfa wielocłonowa EC/S1/WI. Ceny obowiązujące w poszczególnych okresach kształtowały się następująco:

	cenę dotychczasowe (1 stycznia – 13 sierpnia)	cenę nowe (14 sierpnia – 31 grudnia)	% zmiany
<b>za moc zamówioną (MW)</b>	<b>10 827,69 zł</b>	<b>11 353,56 zł</b>	<b>+ 4,86 %</b>
<b>za zużyte ciepło (GJ)</b>	<b>66,68 zł</b>	<b>66,60 zł</b>	<b>- 0,12 %</b>

### **Koszty i zużycie ciepła**

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła można stwierdzić, że w 2019 roku w stosunku do 2018 roku nastąpił:

- spadek zużycia GJ o 4,63 %,
- spadek kosztów ciepła o 2,62 %.

Z dokonanych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 2,03 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie.

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 2,57 zł/m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> wody wynosiła 25,00 zł. 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 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie. W mieszkaniach rozliczanych na podstawie wskazań wodomierza średnie zużycie wody w całym 2019 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 2,97 m<sup>3</sup>, natomiast łączne średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,08 m<sup>3</sup>.

## Zużycie wody w MSM w latach 2010–2019

Tabela nr 8

Rok	Ilość zużytej wody ogółem w m <sup>3</sup>	Średnia miesięczna ilość zużycia przez 1 osobę		
		Ogółem	w mieszkaniach	
			z wodomierzem	bez wodomierza
1	2	3	4	5
2010r.	668.444	3,08	2,81	15,0
2011r.	649.019	3,10	2,83	15,0
2012r.	640.600	3,08	2,87	15,0
2013r.	639.582	3,06	2,80	15,0
2014r.	632.815	3,05	2,79	15,0
2015r.	620.777	3,03	2,82	15,0
2016r.	620.140	3,07	2,89	15,0
2017r.	616.633	3,06	2,92	15,0
2018r.	620.726	3,10	2,99	15,0
2019r.	617.705	3,08	2,97	15,0

W trakcie 2019 r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2018 r. nie zmieniła się i wynosiła 5 mieszkań. Na koniec 2019 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 9.667.

### 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 2019 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m<sup>3</sup> w latach 2013 – 2019 wynosiło:

<b>2013 r.</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>
4,14	4,46	4,02	3,89	4,12	3,93	3,89

Zużycie gazu w 2019 r. to ilość 116.892 m<sup>3</sup> i zmalało w stosunku do 2018 r. o 4.733 m<sup>3</sup>. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 8,72 zł i zawierał się w przedziale od 5,52 zł do 11,00 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 zużytą na potrzeby wspólne wynosi: - 1,56 zł od osoby, dla dźwigów osobowych: - 2,99 zł od osoby, budynki oddane przed 01.01.2008 r., - 0,21 zł/m<sup>2</sup>, budynki oddane po 01.01.2008 r.

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

### Zużycie energii elektrycznej w latach 2010–2019

Tabela nr 9

Rok	Zużycie energii elektrycznej
	w kWh
2010 r.	764.886
2011 r.	750.679
2012 r.	779.373
2013 r.	750.491
2014 r.	749.603
2015 r.	728.850
2016 r.	739.963
2017 r.	757.020
2018 r.	728.351
2019 r.	693.209

### 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 2019 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkańcowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 466 deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany liczby osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, w tym 3 nowe deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj. Hubego 31-31a, Hubego 21-21c, Hubego 25-25a.

Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2019 roku wyniosła 2 106 248 zł.

W 2019 roku nie nastąpiła zmiana opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Miesięczna stawka przedmiotowej opłaty w zależności od liczby osób tworzących gospodarstwo domowe przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 10

Zabudowa wielorodzinna				
Gospodarstwo domowe zamieszkałe przez:	1 osobę	2 osoby	3 osoby	4 i więcej osób
Selektywne zbieranie odpadów komunalnych	11,00 zł	21,00 zł	30,00 zł	38,00 zł

Koszty poniesione na obsługę wywozu odpadów komunalnych dla lokali niemieszkalnych na rzecz MPO Sp. z o.o. wyniosły w 2019 roku 123 661 zł.

## **D/ Remonty.**

W okresie sprawozdawczym w **skali całej Spółdzielni wydatki na remonty wyniosły łącznie 8 930 258 zł.**

Gospodarka remontowa w 2019 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 11.

Dwukrotnie w ciągu każdego roku w MSM 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 11**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wykonanie w 2019 roku</b>
<b>I</b>	<b>Stan funduszu na początek roku</b>	<b>(+) 608.819</b>
<b>II</b>	<b>Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:</b>	<b>10.048.559</b>
	1/ wpłaty na remonty	8.582.054
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, miejsc postojowych	7.996.056
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	585.998
	2/ legalizację liczników ciepła i wodomierzy	710.175
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	756.330
<b>III</b>	<b>Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe</b>	<b>8.930.258</b>
<b>IV</b>	<b>Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>+ (1.727.120)</b>

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 pokazuje poniższa tabela.

**Nakłady na prace remontowe (w zł)**

**Tabela nr 12**

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku
		2019
I	Roboty dekarско - blacharskie	250.888
II	Roboty murarsko - malarskie	4.629.672
III	Roboty ślusarskie	325.296
IV	Roboty stolarskie	116.395
V	Zieleń i mała architektura	601.680
VI	Roboty instalacyjne	1.732.774
VII	Roboty elektryczne, domofonowe	170.420
VIII	Modernizacja dźwigów	779.257
IX	Termomodernizacja	58.510
X	Roboty remontowe wykonane poza planem	247.892
XI	Odszkodowania	17.474
XII	Przełożenia podzielników	-
	<b>Razem</b>	<b>8.930.258</b>

**Poniżej przedstawiono wykaz kluczowych robót remontowych (w poszczególnych grupach rodzajowych):**

**Roboty dekarско – blacharskie:**

1. Wykonano wymiany pokryć dachowych na 3 budynkach mieszkalnych przy ul. W. Polskiego 33-41, Kołłątaja 27-27c, Kołłątaja 4-4c.



2. Dokonano naprawy wentylacji stropodachu w budynku przy ul. W. Polskiego 47 oraz wykonano wentylację grawitacyjną klatek schodowych w bud. przy ul. Moniuszki 43-45, Moniuszki 47-49, Moniuszki 51-53.
3. Wymienione zostały deski na ławach kominiarskich w bud. przy ul. Iwanowskiej 6-6d, Iwanowskiej 8-8d, Iwanowskiej 10-10d, Witkowskiego 1-1d, 3-3d, 5-5d, Lelewela 50.
4. Wykonano naprawy głowic kominowych w 9 budynkach przy ul.: Grudziądzka 55-57b, 59-61a, Wybickiego 10b-e, Kołłątaja 20-20c, Lelewela 2-2b, Gałczyńskiego 53-55, Gałczyńskiego 57-59, Kochanowskiego 28-28a, Słowackiego 109-111.
5. Wymieniono wyłazy dachowe w 4 budynkach przy ul: Słowackiego 93-93a, Słowackiego 104-104a, Słowackiego 109-111, Grudziądzka 51b.

### **Roboty murarskie i malarskie**

1. Pomalowano klatki schodowe w 12 budynkach (łącznie 32 klatki) przy ul.: Legionów 29-31, Kilińskiego 2-8, Kołłątaja 6-10, Krótka 3-5, Podgórna 15-23b, Witkowskiego 3-3d, Kraszewskiego 4, Matejki 65, Mickiewicza 55-55c, Lelewela 32 / Wiązowa 24, Małachowskiego 14d.
2. Pomalowano partery klatek schodowych w 2 budynkach przy ul.: Watzenrodego 11-11b, Freytaga 6-6a.
3. Pomalowano wiatrołapy w budynku przy ul. Grudziądzka 59-61a.
4. Dokonano naprawy balkonów w budynkach przy ul.: Antczaka 26a-e , Dekerta 19-19b /II etap/, Głowackiego 34-38 /III etap/, Św. Józefa 72 /III etap/, Wiązowa 7-7a /balustrady, II etap/, Kordeckiego 8a + daszki nad balkonami, Wybickiego 30-32, Legionów 81a, Lelewela 50 – taras, Słowackiego 109-111, Kraszewskiego 2 szczyt wschodni, Kraszewskiego 4 szczyt wschodni, Tuwima 6- 1 pion, Tuwima 8- 1 pion, Tuwima 10 – 1 pion, Gałczyńskiego 33-35, Bluszczowa 34 taras i schody zewnętrzne, Rejtana 6, Kilińskiego 12-18 /II etap/, Kilińskiego 10, Wybickiego 20b taras + balkon + malowanie elewacji balustrad balkonowych, Kołłątaja 18-18b, Kołłątaja 13-15, Krasieńskiego 34, Krasieńskiego 36, Krasieńskiego 36a oraz pojedyncze balkony realizowane według zgłoszeń mieszkańców Spółdzielni.
5. Naprawiono elewacje na 17 budynkach przy ul.: W. Polskiego 51- fragment ściany wejściowej, Małachowskiego 18-18b /II etap/, Kordeckiego 6-6a likwidacja płytek z elewacji na wys. garaży + 4 balkony, Lelewela 13-13c szczyty, Kołłątaja 13-15 str. północna, Wybickiego 40a-b, Małachowskiego 14d szczyt zachodni + 4 balkony /II etap/, Małachowskiego 28-28a szczyty i str. północna, Wybickiego 21-21c szczyty,

Wybickiego 34-30 szczyt wschodni, Kołłątaja 5b-d str. północna i szczyt wschodni, Witkowskiego 5-5d, Iwanowskiej 10-10d + 30 balkonów, Słowackiego 101-107 str. północna + szczyty, Małachowskiego 24 - tunel, Witkowskiego 3-3d str. południowa + 30 balkonów, Wybickiego 22-22e szczyt zachodni.

6. Wykonano remont kładki przed wejściem do budynku przy ul. Kołłątaja 5d
7. Wykonano remont śmietników przy ul.: Kołłątaja 25, Kraszewskiego 28, Tuwima 10 /wiata/.
8. Naprawiono elewację garaży i hydroforni przy ul. Broniewskiego 28.
9. Wymieniono podłozę i podłogi skażone ksylamitem w 1 mieszkaniu na Osiedlu Chrobrego.
10. Dokonano remontu murków oporowych przy ul. Bluszczowej 18-34 i Willowej 7-13a.
11. Wymieniono posadzki w wiatrolapach przy ul. Okrężnej 8-8b.
12. Naprawiono schody + galerię pawilonu przy ul. B. Głowackiego 2.
13. Naprawiono tynk na maszynowni bud. Gałczyńskiego 43.
14. Naprawiono izolację ściany piwnic /zewnątrzną/ bud. przy ul. Witkowskiego 7-7b.
15. Wykonano remont tarasu przy ul. Witkowskiego 3.
16. Dokonano napraw pochwyków poręczy w klatkach schodowych przy ul.: Legionów 55-65, Lelewela 6-10b, Kołłątaja 22-22c.
17. Naprawiono podesty i schody zewnętrzne przy ul.: Kilińskiego 2-6-8, Lelewela 3 /podjazd dla niepełnosprawnych/.
18. Likwidowano graffiti na terenie całych zasobów MSM.
19. Naprawiono ścianki i posadzki na terenie całych zasobów MSM.

### **Roboty ślusarskie:**

1. Naprawiono zsypy śmieciowe w bud. przy ul.: Grudziądzka 55-57b, Grudziądzka 59-61a, B. Głowackiego 34-48, B. Głowackiego 4-16a, W. Polskiego 49.
2. Wymieniono drzwiczki szafek gazowych i elektrycznych bud. przy ul. Matejki 65, Mickiewicza 55, Kraszewskiego 4.
3. Wymieniono drzwi wejściowe do budynków przy ul.: Przy Kaszowniku 31, W. Polskiego 51, Lelewela 32 / Wiązowa 24, Kołłątaja 4-4c, Kołłątaja 20-20c, Kołłątaja 22-22c, Podgórna 15-23, Lelewela 13-13c, Wybickiego 22-22e Letnia 17-17a, Letnia 15-15c, Kraszewskiego 28-30a, Kraszewskiego 32-34, Kraszewskiego 38a-38d, Matejki 53-59, Kilińskiego 2-8, Legionów 29-31, Lelewela 13 /drzwi do węzła ciepłego/ oraz w pawilonie Gałczyńskiego 45.

4. Wymieniono drugie drzwi do budynku przy ul. Kilińskiego 2-8 oraz Legionów 29-31.
5. Zamontowano kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych administrowanych przez AOLiK.
6. Wymieniono zadaszenia nad wejściem w bud. przy ul.: Letnia 15-15c, Letnia 17-19b, Witkowskiego 2-6.
7. Wykonano zadaszenie dla lokalu przy ul. Grudziądzkiej 57c.
8. Zamontowano kratę w przejściu przy ul. Broniewskiego 13-13c.
9. Zdemontowano starą i zamontowano nową bramę garażową przy ul. Wiązowa 23
10. Wymieniono automatykę sterującą szlabanem przy ul. Grudziądzka 55

#### **Mała architektura:**

1. Wykonano chodniki z kostki polbruk przy ul.: Kołłątaja 31-31e /wraz z likwidacją asfaltu/, Kołłątaja 22-22c, Kołłątaja 29 / Małachowskiego 28, Lelewela 1-1b, Lelewela 3, Matejki 61, Tuwima 6, Kraszewskiego 32.
2. Wykonano nalewkę bitumiczną, kostkę polbruk i płyty ażurowe przy ul. B. Głowackiego 34-42.
3. Wykonano parking przy ul. Mickiewicza 55 z jednym miejscem postojowym.
4. Naprawiono drogi i chodniki po zimie na terenie MSM.

#### **Roboty instalacyjne:**

1. Dokonano wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku przy ul. Przy Kaszowniku 31 i Wojska Polskiego 51.
2. Dokonano legalizacji ciepłomierzy w ilości 249 szt. w 7 budynkach przy ul.: Małachowskiego 22-22a, Kołłątaja 9-9a, 11-11a, Kołłątaja 6-10, Kołłątaja 23-23a, Żelazna 1-5, Św. Józefa 72.
3. W ramach legalizacji wymieniono wodomierze w ilości 7563 szt. w budynkach przy Matejki 61, Matejki 63, Kraszewskiego 42b, Kraszewskiego 46/50, Kraszewskiego 2, Kraszewskiego 4, Kraszewskiego 6, Gałczyńskiego 53-55, Gałczyńskiego 57-59, Gałczyńskiego 43, Al.700-lecia 12, Al.700-lecia 14, Al.700-lecia 16, Grudziądzka 4a, Grudziądzka 59-61a, Grudziądzka 55-57b, B. Głowackiego 4-16a, Przy Kaszowniku 41-41b, Przy Kaszowniku 39, Przy Kaszowniku 37-37b, Przy Kaszowniku 33-33b, Przy Kaszowniku 29-29b, Warneńczyka 10-12, Kilińskiego 12-18, Kilińskiego 10, PCK 24-28a, Żelazna 1-5, Małachowskiego 22-2a, Kołłątaja 23-23a, Kołłątaja 6-10, Kołłątaja 9-9a, Kołłątaja 11-11a, Słowackiego 93-

93a, Słowackiego 95-95a, Słowackiego 104-104a, Kochanowskiego 28-28a, Broniewskiego 7, Mickiewicza 55-55c, Szosa Okrężna 6-6c, Szosa Okrężna 10-10b, Antczaka 24-24d, Antczaka 28a-28b, Witkowskiego 3-3d, Witkowskiego 5-5d, Witkowskiego 7-7b, Zimowa 21-23, Św. Józefa 72, Młodzieżowa 19-25.

4. Wymieniono zawory termostatyczne przy grzejnikach w mieszkaniach w 11 budynkach przy ul.: Sienkiewicza 25, Broniewskiego 7, Słowackiego 95-99c, Słowackiego 101-107, Krasieńskiego 83/85, Legionów 51-51b, Legionów 55-65, Kołłątaja 4-4c, Przy Kaszowniku 33-33b, Przy Kaszowniku 37-37b, Przy Kaszowniku 41-41b.
5. Wymieniono zawory termostatyczne podpionowe na instalacji c.w. w 12 budynkach przy Gałczyńskiego 57-59, Kochanowskiego 28-28a, Wybickiego 18-18a, Kołłątaja 17-17a, Kołłątaja 19-21, Kołłątaja 23-23a, Kołłątaja 25-25a, Kołłątaja 4-4c, Wybickiego 30-32, Wybickiego 18b-c, Wybickiego 20, Wybickiego 20a-c z zaworami odcinającymi.
6. Wymieniono poziomy ciepłej i zimnej wody w budynkach przy ul.: Mickiewicza 55-55c, Broniewskiego 7, Grudziądzka 4 - PKO.
7. Wymieniono poziomy zimnej wody wraz z wyprowadzeniem zaworów odcinających na korytarz piwnic w bud. przy ul. Gałczyńskiego 25-27, Gałczyńskiego 29-31, Gałczyńskiego 33-35.
8. Wymieniono poziomy kanalizacji w budynkach przy ul.: W. Polskiego 13-21, W. Polskiego 23-31, W. Polskiego 33-41.
9. Zamontowano naczynia zbiorcze oraz wykonano remont pomieszczeń węzłów w budynkach przy ul.: Wybickiego 18a-c, Wybickiego 20, Wybickiego 20a-c
10. Wymieniono naczynia zbiorcze w bud. przy ul. Al. 700-lecia 12, Al. 700-lecia 14.
11. Wykonano remont inst. wentylacji mechanicznej w bud. przy ul. Grudziądzkiej 51b.
12. Wymieniono część poziomu z.w. i c.w. w piwnicy oraz przepięcie pionu kanalizacji w bud przy ul. Al.700-lecia 14, Kraszewskiego 4, Kraszewskiego 6.
13. Wymieniono filtry na c.w. i wymieniono podejścia na kanalizacji w bud. przy ul. Kraszewskiego 46/50, Gałczyńskiego 59, Tuwima 10, Grudziądzka 4a.
14. Wykonano remont wentylacji garaży przy ul. Krasieńskiego 34, Krasieńskiego 36, Krasieńskiego 36a.
15. Naprawiono kanalizację deszczową przy ul. W. Polskiego 33-41.

### **Roboty elektryczne:**

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 34 budynkach.
2. Wykonano badanie rezystancji i ochrony przeciwporażeniowej w 39 budynkach.
3. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 36 budynkach w zasobach Osiedla Młodych i Kochanowskiego.
4. Uporządkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynków przy ul.: Legionów 29-31, Kilińskiego 2-8, Krótka 3-5, Witkowskiego 3-3d, Kraszewskiego 4, Matejki 65, Mickiewicza 55.
5. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia klatek schodowych w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 37-37b, Warneńczyka 2-4, Podgórna 15-23b, Młodzieżowa 22-24, Krótka 3-5 /hala garażowa/, Małachowskiego 20-20a, Małachowskiego 16-16a, Małachowskiego 18-18b, Małachowskiego 14-14c, 14d, Włocławska 31e-31g, Bluszczowa 24-34, Bluszczowa 18-22, Willowa 7-13, Broniewskiego 7, Kilińskiego 10, Bażyńskich 2-8.
6. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia w piwnicach budynków przy ul.: Przy Kaszowniku 35, Przy Kaszowniku 39, B. Głowackiego 4-16a, Kilińskiego 12-18, PCK 21-25.
7. Naprawiono zabezpieczenia przedlicznikowe w budynkach przy ul.: Legionów 29-31 / Kilińskiego 2-8, Kilińskiego 12-18, Broniewskiego 7, Szosa Okrężna 6-6c, Szosa Okrężna 8-8b, Szosa Okrężna 10-10b, Grudziądzka 4a.
8. Naprawiono złącza, rozwiązano kolizje, przedłużono WLZ wewnątrz budynków przy ul.: Wojska Polskiego 1-5, Wojska Polskiego 7-9b, Przy Kaszowniku 29-29b, Przy Kaszowniku 33-33b, Przy Kaszowniku 37-37b, Przy Kaszowniku 41-41b.
9. Naprawiono oświetlenie zewnętrzne przy ul.: Słowackiego 106-108, Gałczyńskiego 33, Grudziądzka 59-61a.

### **Prace dźwigowe:**

1. Wymieniono 5 dźwigów osobowych w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 35, Młodzieżowa 19, Al. 700-lecia 14, Warneńczyka 2, Warneńczyka 4.

### **Prace termomodernizacyjne:**

1. Ocieplono stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Letnia 15-15c, Lelewela 19.
2. Ocieplono strop piwnic: garaż - Letnia 23.

## **E. Dewastacje w zasobach Spółdzielni.**

Z porównania kosztów wynikających z pokrycia szkód po dewastacjach mających miejsce na terenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w roku 2019 wynika, iż koszty te znacząco zmniejszyły się w stosunku do roku 2018. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **38.923,74 zł (79.921,66 zł w 2018 r.)**.

Najwyższe koszty związane z likwidacją skutków wandalizmu podobnie jak w roku ubiegłym obejmują usuwanie graffiti, wymianę automatyki szlabanu, wybitych szyb, drzwi do piwnicy, a także naprawę uszkodzonych okien na klatkach schodowych, bram do hali garażowych i przycisków w windach.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **13.152,73 zł**:

a) na terenie AOMiK:

- usunięcie graffiti na elewacjach budynków	2.291,02 zł
- uszkodzenie bramy do hali garażowej	1.915,11 zł
- wymiana wybitych szyb w: drzwiach wejściowych, gablocie ogłoszeniowej, okienku piwnicznym	1.835,17 zł
- spalenie rynny od boku śmietnikowego wraz z naprawą rozdzielni elektrycznej	1.076,43 zł
- kradzież tui szmaragdowych	<u>200,00 zł</u>
łącznie:	<b>7.317,73 zł</b>

b) na terenie AOChID:

- za wymianę podpory szlabanu	615,00 zł
- za wymianę automatyki szlabanu	<u>5.220,00 zł</u>
łącznie:	<b>5.835,00 zł</b>

**Do najkosztowniejzych (w zł) dla Spółdzielni skutków dewastacji w 2019 r. należało:**

- usuwanie graffiti	11.532,69 zł
- wymiana automatyki szlabanu	7.134,00 zł
- wymiana wybitych szyb	3.864,81 zł
- naprawa uszkodzonych okien na klatkach schodowych	2.441,00 zł
- naprawa bram do hali garażowych	2.127,90 zł
- wymiana drzwi do piwnicy wraz z kluczami	2.086,18 zł
- naprawa uszkodzonych przycisków w windach	1.864,15 zł

- wymiana wyłazu na dach	1.620,00 zł
- uszkodzenia kabin dźwigowych	1.250,20 zł
- spalenie rynny od boku śmietnikowego oraz naprawa rozdzielni elektrycznej	1.076,43 zł

### **Najczęstsze i najdroższe zniszczenia w poszczególnych Administracjach Osiedlowych**

#### Administracja Osiedla Młodych i Kochanowskiego:

- graffiti na elewacjach budynków	2.691,03 zł
- uszkodzenie bram do hali garażowych	2.127,90 zł
- zbite szyby w: drzwiach wejściowych, gablocie ogłoszeniowej, okienku piwnicznym	1.835,17 zł
- spalenie rynny od boku śmietnikowego oraz naprawa rozdzielni elektrycznej	1.076,43 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2019 r. wyniósł brutto **7.930,53 zł** i jest zdecydowanie niższy niż w roku ubiegłym (**26.751,20 zł**). Kwota kosztów netto po uwzględnieniu wypłat odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego wynosi **612,79 zł**.

#### Administracja Osiedla Chrobrego i Dekerta:

- wymiana automatyki szlabanu	7.134,00 zł
- uszkodzone okna na klatkach schodowych	2.441,00 zł
- wymiana drzwi do piwnicy wraz z kluczami	2.086,18 zł
- wymiana wyłazu na dach	1.620,00 zł
- wybite szyby w drzwiach wejściowych	1.445,10 zł
- uszkodzenia kabin dźwigowych	1.250,20 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2019 r. wyniósł brutto **19.702,86 zł** i jest zdecydowanie niższy niż w roku ubiegłym (**40.851,27 zł**). Kwota kosztów netto po uwzględnieniu wypłat odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego wynosi **13.867,86 zł**.

#### Administracja Osiedla Lelewela i Kołłątaja:

- likwidacja napisów i rysunków typu graffiti	8.841,66 zł
- uszkodzenia przycisków w windach	1.864,15 zł
- uszkodzenia szyb i panelu drzwi wejściowych	584,54 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2019 r. wyniósł **11.290,35 zł** i jest niższy niż w roku ubiegłym (**12.319,19 zł**).

Na przestrzeni lat zmieniał się charakter dewastacji z drobnych, choć powtarzających się rokrocznie, o stosunkowo niskich kosztach naprawy jak np. kradzieże zamków, metalowych wycieraczek, niszczenie ławek, wybijanie szyb, po zniszczeniu, których naprawa wymaga zdecydowanie większych nakładów finansowych jak np. uszkodzenie szlabanów, bram garażowych i wjazdowych.

Akty wandalizmu dokonywane są zarówno w miejscach niemonitorowanych jak i monitorowanych. Przedstawiciele Spółdzielni – Zarząd, pracownicy administracji – ale także organy prawa, podczas jesiennych spotkań apelują do mieszkańców zasobów o reagowanie na dostrzeżone akty przemocy wobec ludzi i mienia.

### **Monitoring**

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2019 roku 457 kamer pracujących w trzech niezależnych systemach, w oparciu o różne platformy technologiczne:

- **kamery obrotowe i stacjonarne 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 Toruńską Straż Miejską z zachowaniem procedur ustanowionych przez Komendanta Straży Miejskiej;

- **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;

- **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	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)</b>	32	34	34	34	35
<b>Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne</b>	154	227	294	319	348
<b>Monitoring oparty o kamery obrotowe i stacjonarne IP</b>	50	52	61	66	74
<b>RAZEM</b>	<b>236</b>	<b>313</b>	<b>389</b>	<b>419</b>	<b>457</b>

**Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i kradzieżami za 2019 rok (w zł)**  
**w porównaniu z poprzednimi okresami**

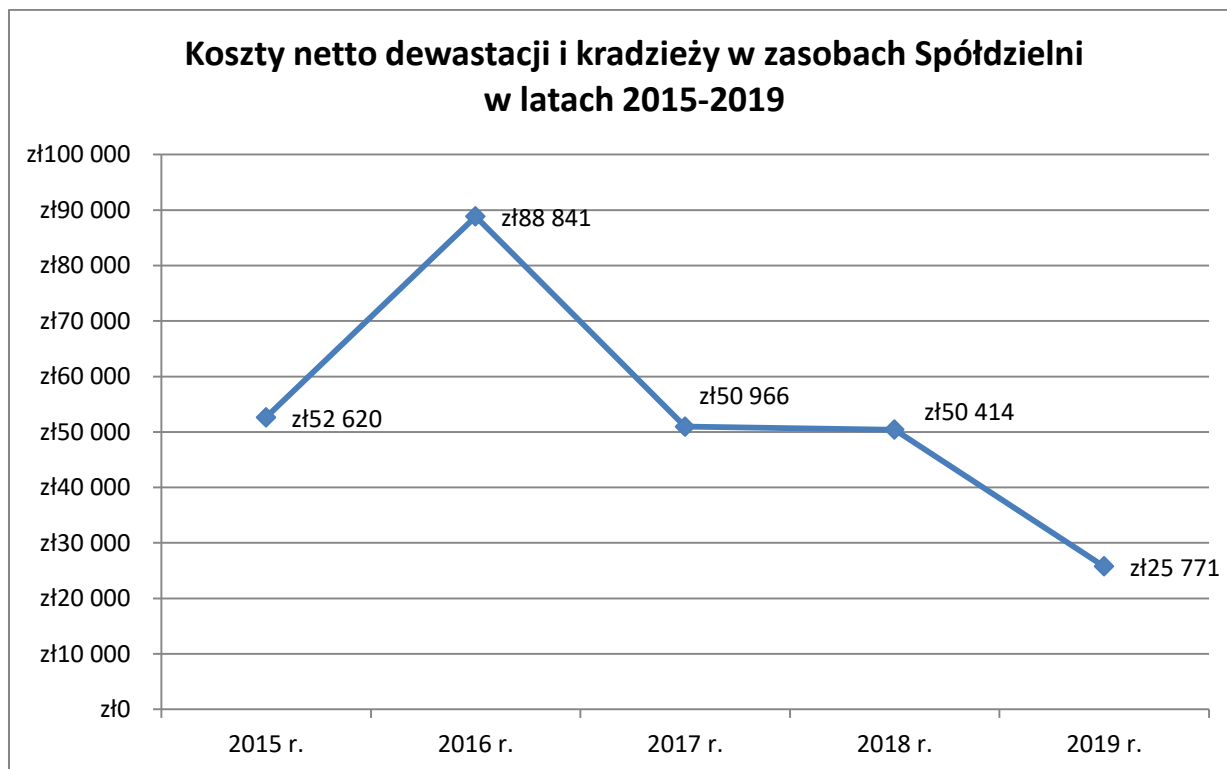
**Tabela nr 14**

<b>Osiedle</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>
<b><i>AOMiK (razem)</i></b>	<b>23.851,00</b>	<b>33.878,24</b>	<b>14.842,61</b>	<b>26.751,20</b>	<b>7.930,53</b>
Młodych i Kochanowskiego	19.275,00	26.613,59	6.574,46	20.839,08	7.930,53
Brzezina	205,00	242,00	123,00	-	-
Letnia	4.371,00	7.022,65	8.145,15	5.912,12	-
<b><i>AOChiD (razem)</i></b>	<b>29.341,15</b>	<b>36.929,55</b>	<b>29.927,66</b>	<b>40.851,27</b>	<b>19.702,86</b>
Chrobrego i Antczaka	21.456,48	20.497,40	6.378,64	28.640,03	5.877,62
Dekerta	7.884,67	16.432,15	23.549,02	12.211,24	13.825,24
<b><i>AOLiK (razem)</i></b>	<b>22.409,75</b>	<b>18.033,41</b>	<b>12.650,10</b>	<b>12.319,19</b>	<b>11.290,35</b>
Kołątaja	12.349,55	12.862,57	8.126,06	5.763,02	4.259,36
Lelewela	10.060,20	4.450,01	4.524,04	4.477,29	5.166,84
Jar	-	720,83	-	2.078,88	1.864,15
<b>Ogólne koszty dewastacji i kradzieży</b>	<b>75.601,90</b>	<b>88.841,20</b>	<b>57.420,37</b>	<b>79.921,66</b>	<b>38.923,74</b>
Otrzymane odszkodowanie	22.981,92	0,00	6.454,24	29.508,04	13.152,73
<b>Koszty netto:</b>	<b>52.619,98</b>	<b>88.841,20</b>	<b>50.966,13</b>	<b>50.413,62</b>	<b>25.771,01</b>

**Koszty netto tzn. ogólne koszty dewastacji i kradzieży pomniejszone o kwotę  
otrzymanego odszkodowania w latach 2015-2019**

**Tabela nr 15**

Okres	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
<b>Koszty dewastacji netto</b>	52 620 zł	88 841 zł	50 966 zł	50 414 zł	25 771 zł



Spółdzielnia podejmuje systematyczne działania w celu zminimalizowania dewastacji.

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

### **Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2019 r.**

**Tabela nr 16**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Kwota zaległości (w zł)</b>
Stan na dzień 01.01.2019 r.	1.148.618
Stan na dzień 31.03.2019 r.	1.088.410
Stan na dzień 30.06.2019 r.	1.086.414
Stan na dzień 30.09.2019 r.	1.230.611
Stan na dzień 31.12.2019 r.	1.019.753
spadek zaległości w okresie 12-miesięcy	-128.865

Na dzień 31.12.2019 r. w opłatach zalega 1955 osób tj. o 285 osób mniej niż w grudniu 2018 roku. Najwięcej osób, bo 1281 posiada zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowi 66% ogółem zalegających. **Udział zaległości do naliczeń wynosi 2,3%.**

### **Poziom i struktura pozostałych zaległości**

**Tabela nr 17**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na:</b>		<b>Zmiany spadek (-) wzrost (+)</b>
	<b>01.01.2019 r.</b>	<b>31.12.2019 r.</b>	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	36.635	40.913	+4.278
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	97.857	67.824	-30.033
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	320.627	290.235	-30.392

W 2019 roku nastąpił przyrost zaległości w lokalach mieszkalnych z tytułu spłaty kredytu i odsetek o 11,7%.

Na dzień 31.12.2019 r. zalega w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 119 osób. Największy udział (70%) osób ogółem zalegających posiada zaległości do 1 miesiąca.

Na dzień 31.12.2019 r. zalega w opłatach za najem lokali użytkowych 45 najemców. Należy podkreślić, że 78% wszystkich zaległości w lokalach użytkowych stanowią zaległości dotyczące 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 4330 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3572 osoby (co stanowi 82% wszystkich zalegających) posiada zaległości nieprzekraczające 100,00 zł. Wskaźnik udziału zaległości do naliczeń na 31.12.2019 r. wynosi 1,6%.

#### Ogółem zaległości finansowe wobec Spółdzielni

Tabela nr 18

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2019 r.	1.603.737
Stan na dzień 31.03.2019 r.	1.516.413
Stan na dzień 30.06.2019 r.	1.509.174
Stan na dzień 30.09.2019 r.	1.666.311
Stan na dzień 31.12.2019 r.	1.418.725
Spadek zaległości w okresie 12 miesięcy	-185.012

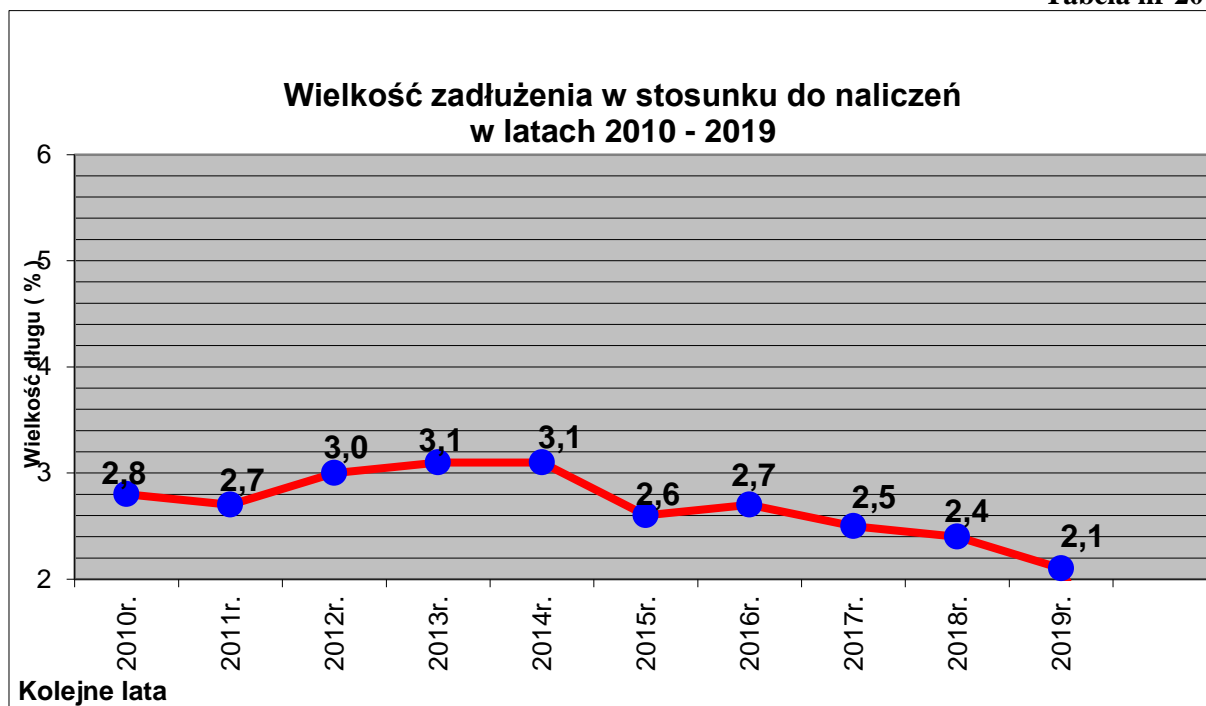
#### Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2010 – 2019

Tabela nr 19

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)	Udział do naliczeń rocznych w %
Stan na dzień 31.12.2010 r.	1.586.269	2,8
Stan na dzień 31.12.2011 r.	1.622.887	2,7
Stan na dzień 31.12.2012 r.	1.746.366	3,0
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

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2019 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.

Tabela nr 20



### Dodatki mieszkaniowe

W 2019 roku zmniejszyła się w porównaniu do roku 2018 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2019 roku korzystało z tej pomocy 159 osób miesięcznie. W ciągu 2019 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 373.573 zł.

Tabela nr 21

Przyznane dodatki mieszkaniowe osobom zamieszkującym na osiedlach MSM	Kwota przyznanego dodatku (zł)		Ilość przyznaných dodatków mieszkaniowych		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (zł)	
	w 2018 r.	w 2019 r.	w 2018 r.	w 2019 r.	w 2018 r.	w 2019 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	158.863	144.779	69	61	192	198
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	194.186	163.747	84	70	193	194
Os. Lelewela, Kołłątaja	55.725	65.047	25	28	186	195
<b>R A Z E M</b>	<b>408.774</b>	<b>373.573</b>	<b>178</b>	<b>159</b>	<b>191</b>	<b>195</b>

## **Egzekucja należności**

W 2019 roku Spółdzielnia podejmowała różne działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzano rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- w 2019 roku wysłano 3576 monitów do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 5552 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- czterokrotnie w 2019 r. 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 2019 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 138 pozwów o zapłatę zaległości, w tym 86 spraw z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 2 sprawy z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe, 39 spraw z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 5 spraw z tytułu zadłużenia za użytkowanie garaży, 1 wniosek o eksmisję z garażu, 1 pozew z tytułu reklamy, 1 sprawa o dzierżawę terenu, 1 sprawa o ustanowienie kuratora spadku, 1 sprawa o ustalenie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, 1 sprawa o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 107 wniosków tj. o 37 mniej niż w roku poprzednim.

#### **4. GOSPODARKA FINANSOWA**

##### **A. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok zostało sporządzone zgodnie z art. 45-54 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1047).

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

##### **Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 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 31.12.2019 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 320.296.850,47 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 1.650.760,12 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość dodatnią 5.625.879,80 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2019 roku kwotę 216.705.633,83 zł.

Weryfikacja sprawozdania finansowego zostanie wykonana przez firmę „KPW Audytor” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, z którą zgodnie z ustawą o rachunkowości MSM podpisała umowę na dwa lata tj. za rok 2018 i 2019.

##### **Uprozczone sprawozdanie bilansu za 2019 rok.**

**Tabela nr 22**

<b>Aktywa</b>	<b>Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego</b>	<b>Stan na koniec bieżącego roku obrotowego</b>	<b>Pasywa</b>	<b>Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego</b>	<b>Stan na koniec bieżącego roku obrotowego</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
A. Aktywa trwałe /art. 3 ust. 1 pkt. 13/	273.157.009,92	266.990.194,41	A. Kapitał /fundusz/ własny	223.895.857,66	216.705.633,83
I. Wartości niematerialne i prawne /art. 3 ust.1 pkt.14, art. 33	336.658,43	210.324,81	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	199.130.235,95	194.651.709,62
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych /art. 33 ust. 2/			II. Należne lecz nie wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego /wielkość ujemna/		
2. Wartość firmy			III. Udziały /akcje/ własne /wielkość ujemna/		



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
3. Inne wartości niematerialne i prawne	336.658,43	210.324,81	IV. Kapitał /fundusz/ zapasowy	29.114.409,64	29.616.237,95
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał /fundusz/ rezerwy z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowy majątek trwały	272.273.601,09	266.362.863,13	VI. Pozostałe kapitały /fundusze/ rezerwy		
1. Środki trwałe /art.3 ust1 pkt15/	258.303.886,43	254.352.152,37	VII. Zysk /strata/ z ubiegłych lat		
a/ grunty własne	89.290.071,82	88.506.365,69	VIII. Zysk /strata/ netto	2.158.357,59	1.650.760,12
			IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego /wielkość ujemna		
b/ budynki, lokale	165.634.251,26	162.919.731,91	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	98.250.284,42	103.591.216,64
c/urządzenia techniczne i maszyny	3.256.240,05	2.822.520,14	I. Rezerwy na zobowiązania		
d/ środki transportu	79.183,68	52.789,12	-		
e/ inne środki trwałe	44.139,62	50.745,51	-		
2. Środki trwałe w budowie	13.969.714,66	12.010.710,76	-		
III. Należności długoterminowe	196.312,40	116.568,47	II. Zobowiązania długoterminowe	26.557.040,06	22.324.857,21
IV. Inwestycje długoterminowe /art3 ust1 pkt 17/	350.438,00	300.438,00	a/ kredyty i pożyczki c/ inne	26.522.135,88 34.904,18	22.287.860,40 36.996,81
a/ w jednostkach pozostałych			III. Zobowiązania krótkoterminowe	55.689.088,14	66.727.586,46
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	54.948.200,49	64.874.027,96
B. Aktywa obrotowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18/	48.989.132,16	53.306.656,06	- fundusze specjalne	740.887,65	1.853.558,50
I. Zapasy	16.140,56	24.893,14	-		
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	16.004.156,22	14.538.772,97
II. Należności krótkoterminowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18c/	4.226.840,54	2.883.254,10	2. Inne rozliczenia międzyokresowe /art.39 ust. 2, art. 41/	16.004.156,22	14.538.772,97
III. Inwestycje krótkoterminowe /art.3 ust.1 pkt.17 i 18b	44.696.609,59	50.322.489,39	-długoterminowe		
IV.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	49.541,47	76.019,43	-krótkoterminowe	16.004.156,22	14.538.772,97
<b>Suma aktywów</b>	<b>322.146.142,08</b>	<b>320.296.850,47</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>322.146.142,08</b>	<b>320.296.850,47</b>

## Uproszczone sprawozdanie - rachunek zysków i strat

Tabela nr 23

Treść	Za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. Wariant porównawczy	
	Przychody i koszty za rok	
	Ubiegły	Bieżący
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	65.377.066,31	67.914.808,56
B. Koszty działalności operacyjnej	64.097.576,83	66.949.767,11
C. Zysk /strata/ ze sprzedaży /A-B/	1.279.489,48	965.041,45
D. Pozostałe przychody operacyjne	2.576.881,40	826.607,52
E. Pozostałe koszty operacyjne	1.997.889,13	453.157,66
F. Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	1.858.481,75	1.338.491,31
G. Przychody finansowe	883.647,92	792.794,01
H. Koszty finansowe	71.119,08	92.774,20
I. Zysk /strata/ brutto /F+G-H/	2.671.010,59	2.038.511,12
J. Podatek dochodowy	512.653,00	387.751,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku /zwiększenia straty/		
L. Zysk /strata/ netto /I-J-K/	2.158.357,59	1.650.760,12

## Uproszczone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za 2019 rok

Tabela nr 24

Wiersz	Treść	Kwota
1	2	3
1.	Środki pieniężne na początku roku obrotowego	44.696.609,59
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	6.752.657,90
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 1.129.853,50
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	3.075,40
5.	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	50.322.489,39
	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym /1-5/	5.625.879,80

## **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 2019 roku koszty ogółem stanowiły kwotę:	67.495.698,97 zł
z tego: koszty działalności operacyjnej	66.949.767,11 zł
pozostałe koszty operacyjne	453.157,66 zł
koszty finansowe	92.774,20 zł
W 2019 roku przychody ogółem stanowiły kwotę:	69.534.210,09 zł
z tego: przychody działalności operacyjnej	67.914.808,56 zł
pozostałe przychody operacyjne	826.607,52 zł
przychody finansowe	792.794,01 zł
ZYSK brutto działalności komercyjnej	2.038.511,12 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych działalności komercyjnej	387.751,00 zł
ZYSK netto działalności komercyjnej	1.650.760,12 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	375.004,00 zł
Niedobór przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1.465.383,25 zł
Ogółem podatek dochodowy za 2019 rok	762.755,00 zł

Najistotniejsza dla gospodarki Spółdzielni jest informacja o tym, że sprawozdanie finansowe za 2019 rok wykazuje kwotę **1.465.383,25 zł**, która stanowi niedobór przychodów nad kosztami uzyskaną na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz kwotę **1.650.760,12 zł** – zysk netto stanowiący wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.

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

Podział zysku netto kwota:	<b>1.650.760,12 zł</b>
- zasilenie przychodów w nieruchomościach	1.040.182,42 zł

- zasilenie funduszu zasobowego	539.561,53 zł
- zasilenie funduszu społeczno-kulturalnego	71.016,17 zł

**Suma bilansowa** za 2019 rok stanowi kwotę 320.296.850,47 zł. Kwota ta oznacza wartość całego majątku Spółdzielni. W 2019 roku nastąpił spadek wartości całego majątku Spółdzielni o kwotę 1.849.291,61 zł, co stanowi 0,6% wartości roku 2018.

**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 31.12.2019 roku:

aktywa trwałe to -	266.990.194,41 zł
aktywa obrotowe to -	53.306.656,06 zł

**Aktywa trwałe** składają się z:

1. <u>wartości niematerialne i prawne</u>	kwota	210.324,81 zł
-------------------------------------------	-------	---------------

Kwota ta stanowi wartość po umorzeniu zakupionego oprogramowania komputerowego.

2. <u>rzeczowe aktywa trwałe</u>	kwota	-	266.362.863,13 zł
----------------------------------	-------	---	-------------------

w tym:

- grunty	-	88.506.365,69 zł
- budynki i budowle	-	162.919.731,91 zł
- urządzenia techniczne	-	2.822.520,14 zł
- środki transportu	-	52.789,12 zł
- inne środki trwałe	-	50.745,51 zł
- środki trwałe w budowie	-	12.010.710,76 zł

3. <u>należności długoterminowe</u>	kwota	-	116.568,47 zł
-------------------------------------	-------	---	---------------

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych wg formuły „normatywnej”. W 2019 roku wartość należności długoterminowych obniżyła się o kwotę

79.743,93 zł, co wynika z dokonanych spłat i udzielonych umorzeń wynikających z art. 10a ust 1 ustawy z dnia 30.11.1995r. „o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i udzieleniu premii gwarancyjnych ...” z póź. zm.

4. <u>inwestycje długoterminowe</u> to kwota	300.438,00 zł
w tym;	
- udziały, akcje	135.438,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe	165.000,00 zł

**Aktywa obrotowe** składają się z następujących pozycji:

1. <u>zapasy</u> to kwota	24.893,14 zł
---------------------------	--------------

Kwota ta stanowi wartość materiałów znajdujących się w magazynie.

2. <u>należności krótkoterminowe</u> kwota	2.883.254,10 zł
w tym:	
- należności z tytułu opłat	1.017.508,37 zł
- należności z tytułu dostaw i usług	242.536,93 zł
- należności z tyt. podatków, dotacji, ZUS	438.993,62 zł
- inne należności	1.184.215,18 zł

Na należności z tytułu dostaw i usług składają się między innymi należności od:

- odbiorców usług innych niż członkowie Spółdzielni,
- od członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych ,
- od użytkowników lokali użytkowych,
- od członków Spółdzielni z tytułu wymiany ciepłomierzy instalacji ciepłowniczej i od odbiorców TVK,
- należności podatkowe (VAT i CIT).

3. <u>inwestycje krótkoterminowe</u> to kwota	50.322.489,39 zł
-----------------------------------------------	------------------

Kwota ta stanowi wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost o kwotę **5.625.879,80 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 216.705.633,83 zł

Na kwotę tę składają się następujące fundusze w Spółdzielni:

- fundusz zasobowy	29.616.237,95 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	62.695.946,69 zł
- fundusz wkładów budowlanych	131.955.762,93 zł
- zysk netto roku kwota	<b>1.650.760,12 zł</b>

**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** kwota 103.591.216,64 zł

w tym:

1. Zobowiązania długoterminowe kwota 22.324.857,21 zł

w tym:

- kredyty i pożyczki	22.287.860,40 zł
- inne zobowiązania	36.996,81 zł

### **Obciążenia kredytowe Spółdzielni**

Na dzień 31.12.2019 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kwota 22.216.342,57 zł.

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni wynika z następujących tytułów:

1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.)	86.024,42 zł
2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.)	22.130.318,15 zł

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

2. Zobowiązania krótkoterminowe kwota 66.727.586,46 zł

w tym:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15.025.096,77 zł
- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	597.462,81 zł
- inne zobowiązania	49.251.468,38 zł
- fundusze specjalne	1.853.558,50 zł

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

a. dostawców usług związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych **4.448.219,69 zł**

b. dostawców usług związanych z robotami budowlano-montażowymi **1.284.435,27 zł**

c. na rzecz członków Spółdzielni (zwroty za oszczędności w zużyciu ciepła) **3.154.600,69 zł.**

W zobowiązaniach z tytułu podatków i ZUS są zobowiązania powstałe w grudniu 2019 roku z terminem płatności w styczniu 2020 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 fundusz społeczno-kulturalny, świadczeń socjalnych, remontowy.

3. Rozliczenia międzyokresowe to kwota **14.538.772,97 zł**, stanowi ona **nadwyżkę** na początek 2020 roku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrażoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Wypracowany w 2019 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2020 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 2019 roku kontynuowała prace związane z regulacją stanów prawnych gruntów. Czynności te dotyczyły prac związanych z nabyciem pozostałych części nieruchomości przy ul. Inowrocławskiej 18 (nabycie udziału wynoszącego 6/48 cz., w nieruchomości o powierzchni 0.1727 ha, Spółdzielnia posiada 100% udziałów w przedmiotowej nieruchomości) i przy ul. Końcowej 3 (Spółdzielnia posiada 98,7 % udziałów w nieruchomości o powierzchni 0.0606 ha). W grudniu 2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Sądu Rejonowego w Toruniu z wnioskiem o zasiedzenie współwłasności nieruchomości przy ul. Końcowej 3 (udział wynoszący 1,3% całej nieruchomości, tj. 8m<sup>2</sup>). Kontynuowano także prace związane z zasiedzeniem nieruchomości o powierzchni 0.0004 ha zabudowanej pawilonem handlowym przy ul. Bartosza Głowackiego 2. Wniosek do Sądu w przedmiotowej sprawie złożono w 2018 roku.

W dniu 28.02.2019 roku zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielnia zbyła nieruchomość przy ul. Hubego o powierzchni 0.0020 ha na rzecz Energa przeznaczoną pod zabudowę trafostacją.

Na dzień 31.12.2019 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- ogółem: **69.3504 ha** z czego 23.4484 ha grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach
- własność: **67.1746 ha**
- wieczyste użytkowanie: **2.1758 ha**

### Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

**Tabela nr 25**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Pow. /ha/</b>	<b>Zagospodarowanie</b>
1	Grudziądzka 95	0.0453	Działka niezabudowana
2	Kołątaja 10 f	0.0171	Hydrofornia, lokal użytkowy
3	Wojska Polskiego 45 a-b	0.0060	Pawilony handlowe
4	Żelazna 9 a	0.0067	Trafostacja
5	Wojska Polskiego 45 e	0.0656	Pawilony handlowe
6	Wojska Polskiego 43-45	0.7133	Pawilon handlowy
7	Leśna 10-12	0.0271	Lokal użytkowy, trafostacja



8	Chrobrego 1b	0.1060	Działka niezabudowana
9	Głowackiego 2	0.9279	Pawilon handlowy
10	Grudziądzka 59	0.1065	Hydrofornia
11	Podgórna	0.0204	Dojście do ul. Podgórnej (do zamiany z GMT)
12	Matejki 63	0.1279	Pawilon handlowy
<b>OGÓLEM</b>		<b>2.1698 ha</b>	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

**Tabela nr 26**

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

W 2019 r. Spółdzielnia kontynuowała prace związane z nabyciem nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Nabyto nieruchomość przy ul. Szosa Bydgoska 7 o ogólnej powierzchni 0.2863 ha. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne.

W dniu 01.01.2019 roku na mocy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształcono w prawo własności ostatnią w Spółdzielni nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Szosa Okrężna 6-10 B o powierzchni 1.2474 ha. Zarząd Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął decyzję aby opłatę za przekształcenie wnieść jednorazowo w celu otrzymania maksymalnej bonifikaty wynoszącej 90%. W dniu 18.10.2019 r., Spółdzielnia otrzymała informację o wysokości opłaty jednorazowej za przekształcenie, a właściciele mieszkań zostali poinformowani odrębnymi pismami o wysokości opłaty za dany lokal oraz terminach wniesienia przedmiotowej opłaty.

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 nieprzerwalnie od 1958 roku prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych i nie tylko. Spółdzielnia nie zaprzestaje swojej działalności inwestycyjnej pomimo niesprzyjającej polityki państwa prowadzonej przeciwko spółdzielni, jak również ze strony rosnącej konkurencji na rynku budownictwa mieszkaniowego.

Osiedle Jar to obecnie największy teren, na którym Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa buduje nowe budynki mieszkalne.

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, wykwalifikowana kadra pracownicza. 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 się lokale o zróżnicowanym metrażu – od kawalerek o powierzchni 30 m<sup>2</sup> do kilkupokojowych mieszkań o powierzchni do 65 m<sup>2</sup>. Mieszkania są zaprojektowane w taki sposób, że istnieje możliwość ich łączenia. Budynki realizowane przez Spółdzielnię charakteryzują się nowoczesnością, są energooszczędne, wyposażone w praktyczne elementy wykończenia oraz gwarantują niezawodność w eksploatacji. Oferowane mieszkania są w pełni wykończone o wysokim standardzie technicznym. Powyższe działania mają odzwierciedlenie w wysokiej sprzedaży i ciągłym popycie. 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 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 telewizyjny 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 kompozytowej płyty HPL (praktycznie niezniszczalnej), szyby bezpiecznej, przydymionej, balustrady ze stali nierdzewnej,
- 10 nowoczesne rozwiązania wykończenia elewacji w tym tarasów i balkonów,
- 11 nowoczesne, ogrodzone place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami do rekreacji dla osób dorosłych,
- 12 kompleksowo zagospodarowane tereny w drogi, chodniki, zieleń, place gospodarcze wyposażone w nowoczesne i estetyczne osłony śmietnikowe.

O wysokiej pozycji Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej na toruńskim rynku mieszkaniowym świadczy również duże zainteresowanie naszymi inwestycjami przedstawianymi w trakcie odbywających się targów mieszkaniowych, w których Spółdzielnia regularnie bierze udział. Osoby zainteresowane nabyciem kolejnych mieszkań to nierzadko nasi obecni członkowie. Powracający nabywcy świadczą o zaufaniu do naszego doświadczenia i zadowolenia ze współpracy.

Nasze wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej, dobre projekty i rzetelni wykonawcy przełożyło się na przyznanie nam w 2019 r. nagrody II stopnia w ogólnopolskim konkursie „Budowa Roku 2018” zorganizowanym przez Związek Inżynierów i Techników Budownictwa za: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi przy ul. Freytaga, 12 – 12A, 14 – 14B, 16 – 16A, 18 – 18A w Toruniu”.

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. Na bieżąco śledzi możliwości uzyskania kredytu.

## Realizacja inwestycji w 2019 roku

### Osiedle Mieszkaniowe JAR III etap

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Hubego 31-31A (bud. nr 5).

Budynek dwuklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku znajduje się 29 mieszkań, 2 garaże indywidualne oraz 30 miejsc postojowych w podziemnej hali garażowej.

Rozpoczęcie budowy: 05.09.2017 r.

Zasiedlenie budynku: 13 – 14 luty 2019 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „VIMAG Sp. z o.o.” z siedzibą w Toruniu.

2. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 21 – 21C (bud. nr 3).

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku znajduje się 40 mieszkań, lokal użytkowy oraz 42 miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej.

Rozpoczęcie budowy: 20.06.2018 r.

Zasiedlenie budynku: 12 – 14 listopad 2019 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „VIMAG Sp. z o.o.” z siedzibą w Toruniu.

3. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 25 – 25A (bud. nr 1).

Budynek dwuklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku znajduje się 28 mieszkań, garaż indywidualny oraz 30 miejsc postojowych w podziemnej hali garażowej.

Rozpoczęcie budowy: 20.06.2018 r.

Zasiedlenie budynku: 19 – 20 listopad 2019 r.

Generalny wykonawca inwestycji:

- od 20.06.2018 r. do 03.07.2019 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe Budownictwa „SOLBUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu
- 12.07.2019 r. do 05.11.2019 r. „VIMAG Sp. z o.o.” z siedzibą w Toruniu oraz pod jego nadzorem 18 wykonawców.

**Łącznie w 2019 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała 97 mieszkań w 3 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.**

### Budynki w realizacji:

#### Osiedle JAR III etap

1. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 23 – 23B

Budynek dwuklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku znajduje się 30 mieszkań, lokal użytkowy oraz 30 miejsc postojowych w podziemnej hali garażowej.

Rozpoczęcie budowy: 16.08.2018 r.

Zasiedlenie budynku: 28 – 29 styczeń 2020 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „VIMAG” Sp. z o. o. z siedzibą w Toruniu.

## 2. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 33 – 33A

Budynek dwuklatkowy, trzykondygnacyjny. Zaprojektowano 30 mieszkań oraz 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 07.08.2018 r.

Zasiedlenie budynku: 30 – 31 styczeń 2020 r.

Generalny wykonawca inwestycji:

- od 07.08.2018 r. do 03.07.2019 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe Budownictwa „SOLBUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu
- 12.07.2019 r. do 14.01.2020 r. „VIMAG Sp. z o.o.” z siedzibą w Toruniu oraz pod jego nadzorem 19 wykonawców.

## 3. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 35 – 35B

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 42 mieszkania, garaż indywidualny oraz 42 miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 11.06.2019 r.

Zasiedlenie przewidziane jest na grudzień 2020 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „FASTERM BUDOWNICTWO” Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Głogowie.

## 4. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 37 – 37B

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 42 mieszkania, garaż indywidualny oraz 42 miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 29.07.2019 r.

Zasiedlenie przewidziane jest na styczeń 2021 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „VIMAG” Sp. z o. o. z siedzibą w Toruniu.

## 5. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 39 – 39B

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 42 mieszkania, garaż indywidualny oraz 42 miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 25.11.2019 r.

Zasiedlenie przewidziane jest na kwiecień 2021 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „VIMAG” Sp. z o. o. z siedzibą w Toruniu.

6. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 39 – 39B

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 42 mieszkania, garaż indywidualny oraz 42 miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 25.11.2019 r.

Zasiedlenie przewidziane jest na kwiecień 2021 r.

Generalny wykonawca inwestycji: „FASTERM BUDOWNICTWO” Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Głogowie.

**Obiekty zrealizowane w 2019 r.**

**Tabela nr 27**

Lp.	Nazwa	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań /m <sup>2</sup> /	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )			Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Miejsc postojowych	Lokali użytkowych	Garaże indywidualne	Miejsc postojowych	Lokali użytkowych	
1.	ul. Hubego 31 -31A	29	1.241,25	2	30	-	32,88	651,18	-	13-14.02.2019 r
2.	ul. Hubego 21-21C	40	1.778,87	-	42	1	-	917,88	18,96	12-14.11.2019 r.
3.	ul. Hubego 25-25A	28	1.256,01	1	30	-	14,89	736,47	-	19-20.11.2019 r
	<b>Ogółem:</b>	<b>97</b>	<b>4.276,13</b>	<b>3</b>	<b>102</b>	<b>1</b>	<b>47,77</b>	<b>2.305,53</b>	<b>18,96</b>	

**Obiekty w realizacji.**

**Tabela nr 28**

Lp.	Nazwa	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )			Data zasiedlenia budynku
				Garaze indywidualne	Miejsca postojowych	Lokali użytkowych	Garaze indywidualne	Miejsca postojowych	Lokali użytkowych	
1	ul. Hubego 23-23B bud. nr 2	<b>30</b>	1.372	-	30	1	-	705	19	do 31.01. 2020 r.
2.	ul. Hubego 33-33A bud. nr 7	<b>30</b>	1.175	-	30	-	-	723	-	do 31.01. 2020 r.
3.	ul. Hubego 35-35B bud. nr 8	<b>42</b>	1.680	1	42	-	16	1018	-	do 30.12. 2020 r.
4.	ul. Hubego 37-37B bud. nr 9	<b>42</b>	1.743	1	42	-	17	925	-	do 31.01. 2021 r.
5.	ul. Hubego 39-39B bud. nr 10	<b>42</b>	1.743	1	42	-	15	926	-	do 30.04. 2021 r.
6.	ul. Hubego 41-41B bud. nr 11	<b>42</b>	1.743	1	42	-	15	924	-	do 20.07. 2021 r.
	<b>Ogółem:</b>	<b>228</b>	<b>9.456</b>	<b>4</b>	<b>228</b>	<b>1</b>	<b>63</b>	<b>5.221</b>	<b>19</b>	

W 2020 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnych 2 budynków na osiedlu Jar.

## **Przygotowanie inwestycji za 2019 r.**

### **ul. Podgórna**

W wyniku przeprowadzonego przetargu w październiku 2018 roku Spółdzielnia wybrała jednostkę projektową. Dotychczas opracowano koncepcję budynku wraz zagospodarowaniem terenu, mapę sytuacyjno - wysokościową do celów projektowych, dokumentację badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny. Wstrzymano prace projektowe na opracowanie koncepcji i dokumentacji do czasu uregulowania spraw terenowo prawnych. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych 2020 r.

### **ul. 63 Pułku Piechoty**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, przeprowadzono przetarg na opracowanie dokumentacji dla w/w obszaru. Spółdzielnia posiada dokumentację budowlaną i w grudniu 2019 roku złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Na tym terenie projektuje się 3 budynki wielorodzinne czterokondygnacyjne z 100 mieszkaniami wraz z miejscami postojowymi naziemnymi oraz pod budynkiem, a także plac zabaw. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych 2020 r.

### **ul. Zimowa**

Wystąpiono do Prezydenta Miasta Torunia poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

MSM zaproponowała zabudowę: mieszkaniową, wielorodzinną. Miejska Pracownia Urbanistyczna jest w trakcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Przewidywany termin uchwalenia nowego planu – II kw. 2020 r.

Prace projektowe rozpoczną się po wprowadzeniu w/w zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **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. Spółdzielnia prowadzi działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego. Na tym terenie przewiduje się budowę 12 mieszkań oraz 12 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz jednego garażu indywidualnego. Opracowano dokumentację budowlaną. Po nabyciu nieruchomości w całości Spółdzielnia złoży wniosek o pozwolenie na budowę, a Jednostka Projektowa opracuje dokumentację wykonawczą.



### **ul. Watzenrodego**

Nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do IV kondygnacji nadziemnych. W maju 2014 r. wybrano Pracownię Projektową. Na tym terenie przewiduje się budowę 228 mieszkań oraz 228 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Dokumentacja opracowywana jest sukcesywnie. Spółdzielnia posiada dokumentację budowlaną – wykonawczą oraz pozwolenie na budowę dla jednego budynku. W styczniu 2020 r. jednostka projektowa przekazała Spółdzielni dokumentację budowlaną dla drugiego budynku. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych – II kw. 2021 r.

### **ul. Strobanda**

Nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Całkowita powierzchnia działki to 3,1877ha. Opracowano wstępną koncepcję do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji, którą w styczniu 2020 r. spółdzielnia uzyskała.

### **ul. Szosa Chelmińska**

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 opracowuje koncepcję zagospodarowania terenu, koncepcję architektoniczną. W grudniu 2019 r. Miejska Pracownia Urbanistyczna przystąpiła do zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Po uchwaleniu nowego planu Spółdzielnia będzie kontynuowała prace projektowe.

### **ul. Szosa Bydgoska**

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W grudniu 2019 r. wystąpiono do Prezydenta Miasta Torunia poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po uzyskaniu nowego planu prace będą kontynuowane.

### **Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2019 roku wyniosły:**

- na realizację 19 520 766 zł
- na przygotowanie 3 104 879 zł

Spółdzielnia na bieżąco poszukuje terenów i analizuje rynek nieruchomości pod względem możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne.

## **7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa od początku swojej działalności prowadzi działalność społeczno-kulturalną. Zapotrzebowanie na tą działalność jest bardzo duże, o czym świadczy frekwencja naszych mieszkańców między innymi na organizowanych spotkaniach klubowych, czy na różnego rodzaju formach rekreacyjnych i kulturalnych. Na naszych osiedlach działają dwa kluby: „Sobótka” przy ul. Wojska Polskiego 43/45 (na Osiedlu Chrobrego) oraz „Kameleon” przy ul. Tuwima 9 (na Osiedlu Młodych) oraz dwie świetlice środowiskowo-terapeutyczne „Świetliki” przy ul. Legionów 53 E (Osiedle Kołłątaja) i „Kameleon” przy ul. Galona 6 B (Osiedle Letnia). Poprzez prowadzenie działalności interdyscyplinarnej staramy się trafiać w potrzeby i zainteresowania mieszkańców, a także w miarę możliwości, kreować pozytywne postawy i zachowania dzieci i młodzieży. Główny nurt działalności skierowany jest do dzieci i seniorów, do których dyspozycji są koła hobbystyczne i sekcje zainteresowań, biblioteka osiedlowa. Prowadzona jest różnorodna działalność społeczna, oświatowa, kulturalna, turystyczna i rekreacyjna dla wszystkich grup wiekowych. Kluby starają się, aby program był zróżnicowany i dostosowany do różnego rodzaju odbiorców, zarówno ze względu na wiek uczestników (dzieci, młodzież, dorośli i seniorzy), jak i pod względem zainteresowań.

### **Celem naszych placówek jest działalność na rzecz mieszkańców Spółdzielni poprzez:**

- 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
- wpływanie na poprawę warunków życia mieszkańców MSM oraz ich najbliższego otoczenia,
- 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.

### **Realizowanie wymienionych celów odbywa się poprzez:**

- a) zajęcia stałe, trwające przez cały rok lub z przerwą wakacyjną,

- b) organizowanie imprez okolicznościowych, sportowych, rekreacyjnych, turystycznych, kulturalnych,
- c) organizowanie zimowego i letniego wypoczynku dla dzieci i młodzieży,
- d) udział sekcji klubowych i kół zainteresowań w przeglądach, konkursach, występach przed większą publicznością,
- e) imprezy integracyjne,
- f) wycieczki, imprezy plenerowe,
- g) spotkania dla osób samotnych,
- h) organizowanie wieczorów wigilijnych,
- i) odczyty, prelekcje, spotkania z ciekawymi ludźmi,
- j) działania z zakresu profilaktyki uzależnień i promocji zdrowia,

Przy klubach działają dwie świetlice środowiskowo-terapeutyczne: „Kameleon” i „Świetliki”. Mają one za zadanie objęcie opieką dzieci z rodzin dysfunkcyjnych i zagrożonych patologią społeczną, w czasie wolnym od zajęć szkolnych. W świetlicach prowadzone są zajęcia z profilaktyki uzależnień, promocji zdrowia, zajęcia dydaktyczno-wyrównawcze, kompensacyjno-korekcyjne, logopedyczne, plastyczne i kulturalne. Pod fachową opieką pedagogów dzieci odrabiają lekcje, bawią się, uczą się jak dbać o zdrowie oraz przyjemnie i pożytecznie spędzić czas. Dzieci korzystające ze świetlicy otrzymują też posiłki. Współorganizatorem tego zadania jest Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej Urzędu Miasta Torunia oraz Stowarzyszenie „Żyć Lepiej” w ramach projektu „Dzieciństwo, oknem na świat”.

Dużą grupę odbiorców naszych propozycji stanowią seniorzy. Dla nich organizujemy cotygodniowe spotkania przy herbatce i muzyce na „żywo”, wieczorki taneczne, wykłady, prelekcje, spotkania z ciekawymi ludźmi. Seniorzy mają możliwość gry: w tenisa stołowego, w brydża, w kanastę, śpiewania w chórze, ćwiczyć w miłym towarzystwie pod czujnym okiem trenera. Mamy również dla nich szeroki wachlarz propozycji sportowo-rekreacyjnych. Z roku na rok obserwujemy większe zainteresowanie zajęciami sportowo - rekreacyjnymi wraz ze spotkaniami integrującymi uczestników. W roku 2019 realizowaliśmy program pn. „AKTYWOŚĆ SENIORA – ŻYCIA PODPORA”, który współfinansowała Gmina Miasta Torunia. W ramach tego zadania proponowaliśmy udział w zajęciach: Taniec w kręgu, Zumba Gold, Nordic Walking, gimnastyka relaksacyjna, wyjazd do Uniejowa. Seniorzy coraz chętniej uczestniczą w kilkudniowych wycieczkach turystycznych jak i korzystają z wyjść do miejskich placówek kulturalnych. Organizując wspólne wyjście do kina, teatru, wyjazdy do

Opery Nova w Bydgoszczy uzyskujemy zniżkę na bilety grupowe co jest dodatkowym bodźcem dla naszych mieszkańców.

Największą i najliczniejszą imprezą organizowaną przez MSM jest coroczne spółdzielcze spotkanie mieszkańców w Hali Sportowo – Widowiskowej przy ulicy Bema pn. „Spółdzielcze Popołudnie”. Impreza organizowana jest wspólnie z SM „Na Skarpie”, SM „Rubinkowo” i SM „Kopernik”. Partnerami wydarzenia były Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zieleniec” oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka”. Wspólnie bawiliśmy się 28 września 2019 r. Gwiazdą imprezy był zespół „Czerwone gitary,, i Zenon Martyniuk. Nasza impreza adresowana jest do spółdzielców – mieszkańców Torunia i ma na celu integrację środowiska spółdzielczego, popularyzację idei spółdzielczości, prezentację dorobku artystycznej działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez kluby osiedlowe.

Patronat Honorowy nad imprezą objęli Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego Piotr Całbecki i Prezydent Miasta Torunia Michał Zaleski.

Dokumentacja fotograficzna ze spółdzielczego święta dostępna jest na stronie internetowej: [http:// www.spoldzielcze-popoludnie.pl/galeria-2019/galeria.html](http://www.spoldzielcze-popoludnie.pl/galeria-2019/galeria.html)

W roku 2019 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu została Laureatką Ogólnopolskiego Konkursu „Nie tylko mieszkanie”. Nagroda została przyznana za całokształt działalności społeczno – kulturalnej realizowanej przez kluby osiedlowe „Kameleon” i „Sobótka” z podkreśleniem inicjatyw integrujących członków spółdzielni mieszkaniowych Torunia.

#### **Sekcje stałe, koła zainteresowań, kluby działające w klubach osiedlowych „Kameleon” i „Sobótka” w 2019 roku**

**Tabela nr 29**

Rodzaj zajęć	Ilość uczestników w klubie	
	„Sobótka”	„Kameleon”
1	2	3
<b>ZAJĘCIA DLA DZIECI I MŁODZIEŻY:</b>		
Świetlice środowiskowo-terapeutyczne „Świetliki” i „Kameleon”	20	20
Biblioteka	--	42
Dziecięca Szkołka Tańca Towarzyskiego dla początkujących	10	--
Dziecięca Szkołka Tańca Towarzyskiego dla zaawansowanych	0	--

Rodzaj zajęć	Ilość uczestników w klubie	
	„Sobótka”	„Kameleon”
1	2	3
Klub Gier Planszowych dla młodzieży	25	--
Taniec irlandzki – AVALON – sekcja dla młodzieży	--	7
Teatr tańca „Mikrusy 2”/ ESEMESKI – dla dzieci	--	10
Zespół Szantowy: „DTKF Shanty”	6	--
Młodzieżowy zespół tańca nowoczesnego	30	--
<b>PROPOZYCJE DLA DOROSŁYCH:</b>		
Chór TUTW „MELODIA” TUTW	50	--
Gimnastyka – Zdrowy kręgosłup	--	128
Gimnastyka słowiańska	--	8
Gimnastyka dla pań – aerobic	--	26
Gimnastyka dla pań – pilates	15	29
Gimnastyka NORDIC – WALKING	25	--
Gimnastyka rekreacyjna dla Seniora	80	32
Gimnastyka relaksacyjna	20	--
Gimnastyka TUTW	--	102
Klub Akwarystyczny	--	20
Klub filatelistyczny	--	20
Klub krótkofalarski	--	11
Klub wędkarski – Koło PZW nr 6 przy MSM	--	230
Kursy tańca towarzyskiego I stopnia	20	--
Kursy tańca towarzyskiego II, stopnia	15	--
Kursy tańca towarzyskiego III stopnia	20	--
Sekcja brydżowa	40	--
Sekcja jogi	--	60
Sekcja Hatha Jogi	--	30
Sekcja kanasty	20	--
Sekcja tenisa stołowego dla Seniorów	10	6
Taniec brzucha – dwie grupy	30	--
Taniec w kręgu	25	20

Rodzaj zajęć	Ilość uczestników w klubie	
	„Sobótka”	„Kameleon”
1	2	3
Wieczorki taneczne dla mieszkańców	40	50
Zumba dla dorosłych, Zumba Gold	10	39
Biblioteka	--	327
<b>STOWARZYSZENIA:</b>		
Stowarzyszenie „ Rodziny Katyńskie”	--	23
Stowarzyszenie „MOTYWACJA”	--	7
Stowarzyszenie „SERCE ZA SERCE”	--	12
Stowarzyszenie „ŻYĆ LEPIEJ”	--	189
Stowarzyszenie Emerytów „GEOFIZYKA”	120	--
Stowarzyszenie Osób Jąkających się „J”	30	--
Toruńskie Towarzystwo Koszykówki WAX	--	10
<b>Razem:</b>	<b>661</b>	<b>1458</b>

Kluby współpracują z licznymi stowarzyszeniami, które działają na rzecz naszych mieszkańców:

- Stowarzyszenie „ŻYĆ LEPIEJ” działa na rzecz dzieci z rodzin patologicznych, dysfunkcyjnych, prowadzi dwie świetlice środowiskowe oraz realizuje programy promocji zdrowia dla seniorów,
- Stowarzyszenie „RODZINY KATYŃSKIE” stawia sobie za cel upamiętnienie ofiar zbrodni katyńskiej i pielęgnowanie pamięci o polskich ofiarach,
- Stowarzyszenie Osób Jąkających się „J” bezpłatnie pomaga skorygować tę wadę wymowy i tym samym ułatwia normalne funkcjonowanie w społeczeństwie,
- Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych „MOTYWACJA” wspiera osoby niepełnosprawne,
- Stowarzyszenie „SERCE ZA SERCE” zostało założone by nieść pomoc rehabilitacyjną osobom po przebytych zabiegach i operacjach serca,
- Toruńskie Towarzystwo Koszykówki WAX.

## **8. Telewizja Kablowa**

Telewizja Kablowa Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, świadczy usługi dostępu do telewizji, kablowego i mobilnego Internetu oraz stacjonarnej i komórkowej telefonii dla ponad 20 000 gospodarstw domowych, znajdujących się w zasięgu własnej sieciowej infrastruktury. Spółdzielnia jest wpisana do Rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod numerem 2148. W 2019 roku Telewizja Kablowa Toruń była, pod względem liczby obsługiwanych abonentów, dwunastym operatorem kablowym w Polsce. Na podstawie koncesji przyznanej przez Krajową Radę Radiofonii i Telewizji nadawany jest własny kanał *Telewizja Toruń HD*.

Telekomunikacyjna działalność Spółdzielni prowadzona jest w warunkach bardzo silnej konkurencji ze strony licznych operatorów, dostawców Internetu, telewizji i telefonii. Usługi dostarczane są przez TVK Toruń w ramach własnej, systematycznie modernizowanej sieci. Do jej obsługi wykorzystywane są najnowocześniejsze urządzenia i rozwiązania techniczne, gwarantujące ciągłość dostawy oraz najwyższe parametry techniczne serwisów. Za realizację usług, ich sprzedaż oraz obsługę abonentów odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych specjalistów.

Od trzech dekad TVK Toruń posiada silną pozycję lidera na lokalnym rynku usług telekomunikacyjnych. Zapewnia swoim klientom usługi wysokiej jakości świadczone na korzystnych warunkach finansowych. Strategia sprzedaży TVK Toruń oparta jest na zasadzie utrzymania atrakcyjnej relacji cen do wartości oferowanych produktów. Utrzymanie dotychczasowej bazy klientów oraz zachowanie zaplanowanego poziomu przychodów spółdzielni z działalności operatorskiej, jest efektem konsekwentnej realizacji bieżących zadań i innowacyjnych projektów. W celu osiągnięcia przyjętych założeń, 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 2019 roku Telewizja Kablowa Toruń realizowała następujące, priorytetowe projekty: promocja sprzedaży usług mobilnych (telefonii komórkowa i dostęp do Internetu LTE wprowadzone do oferty w 2018 roku), cyfryzacja telewizji zakończona wyłączeniem analogowej TV, zwiększenie średniej prędkości przepustowości internetowych łącz, promocja najszybszych łącz 700, 500 i 350 Mb/s, utrzymanie aktualnej bazy klientów oraz pozyskanie

nowych abonentów w ramach podłączeń nowych bloków i promocyjnych akcji marketingowych, wsparcie sprzedaży dodatkowych usług aktualnym abonentom w oparciu o kampanie reklamowe usług łączonych (pakiety pięciu usług), pozyskiwanie nowych klientów zamieszkałych w zasięgu technicznym sieci TVK Toruń, wsparcie Centrum Telefonicznego Abonentów, realizującego zadania Call Center w godz. 8-21 przez siedem dni w tygodniu, modernizacja sieci i infrastruktury technicznej, zapewnienie wysokiej jakości i ciągłości dostawy usług oraz zwiększenie średniej ilości usług świadczonych statystycznemu klientowi.

Celem realizacji powyższych założeń 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 parametrów technicznych, gwarantujących wszystkim abonentom ciągłość dostawy i wysoką jakość usług. Utrzymanie dotychczasowej liczby abonentów przy zachowaniu zakładanego poziomu przychodów z działalności operatorskiej potwierdzają dobre funkcjonowanie aktualnego modelu działania przyjętego dla Telewizji Kablowej Toruń na rok 2019.

## **RAPORT TECHNICZNY**

W ramach kontynuacji prac modernizacyjnych wykonano przebudowę kolejnych wybranych fragmentów sieci.

Rozwój terytorialny sieci obejmował budowę przyłączy w 21. lokalizacjach oraz wybudowanie odcinków kanalizacji teletechnicznej dla przyłączy aplanowanych na rok 2020. Wybudowano także kanalizację teletechniczną na Osiedlu Chrobrego.

Kontynuowano proces systematycznego doposażania stacji czołowej i sieci TVK w urządzenia i oprogramowanie zapewniające podnoszenie parametrów i niezawodne świadczenie wszystkich usług w całej sieci oraz poszerzanie oferty programowej telewizji cyfrowej - zakupiono niezbędny sprzęt i licencje. Prowadzono modernizację i rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, w tym kontynuowano proces wymiany kamer obrotowych na stacjonarne w wybranych lokalizacjach (szczegółowe dane zawarto w dokumencie dotyczącym dewastacji mienia MSM).



Specjaliści TVK uczestniczyli w konferencjach branżowych i specjalistycznych szkoleniach. TVK wywiązała się z licznych obowiązków sprawozdawczych wobec UKE i KRRiT.

## **TELEWIZJA**

Na koniec 2019 roku Telewizja Kablowa Toruń reemitowała w swojej sieci 180 cyfrowych kanałów telewizyjnych w tym 101 nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD. Oferta handlowa obejmowała 3 pakiety zawierające: 103, 145 i 161 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). Do 3 czerwca 2019 roku w sieci TVK Toruń reemitowane były 33 kanały TV w wersji analogowej (przeznaczonej dla odbiorników starszej generacji).

W 2019 roku Telewizja Kablowa Toruń konsekwentnie zwiększała liczbę dostępnych w sieci cyfrowych kanałów nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD (dodano 20 programów w stosunku do 2018 roku). Zrealizowany został projekt cyfryzacji telewizji, który otworzył drogę do całkowitego wyłączenia w 2019 roku analogowej reemisji programów TV i zastąpienia jej wyłącznie cyfrowym przekazem kanałów. Umożliwiło to dostarczanie abonentom znacznie większej ilości programów telewizyjnych charakteryzujących się lepszą jakością obrazu i dźwięku oraz pozwoliło na uwolnienie w sieci częstotliwości niezbędnych do optymalnego świadczenia usługi dostępu do Internetu. 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 nie posiadającym uprawnień nadanych przez operatora wraz z zawarciem abonamentowej umowy na ich odbiór.

Wraz z zakończeniem procesu cyfryzacji wszyscy dotychczasowi abonenci analogowej telewizji otrzymali dostęp do cyfrowych kanałów TV nadawanych w sieci TVK Toruń.

W tabelach poniżej przedstawiono ilość abonentów telewizji kablowej i postęp procesu cyfryzacji pakiety w latach 2012 – 2019, z podziałem na poszczególne pakiety telewizyjne.

**Abonenci Telewizji Kablowej Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w zakresie telewizji analogowej w latach 2012 – 2019**

**Tabela nr 30**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia							2019
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Ilość abonentów ogółem	23 717	21 810	20 571	10 221*	8 700*	5 477*	3 641*	0*
w tym:								
a) pakiet Minimalny	755	555	490	401	347	305	264	0
b) pakiet Minimax	208	430	777	0	0	0	0	0
c) pakiet Podstawowy	5 310	3 965	3 177	3 477	3 297	1 731	1 442	0
d) pakiet Rozszerzony	17 444	16 860	16 127	6 343	5 056	3 441	1 935	0

\* Od 2015 roku abonenci cyfrowej TV nie są wliczani do liczby abonentów analogowej TV.

**Abonenci Telewizji Kablowej Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w zakresie odbioru telewizji cyfrowej w latach 2012-2019**

**Tabela nr 31**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ilość abonentów ogółem*	5 453	7 424	8 969	11 370	12 757	14 287	15 345	18 086
1) pakiet HBO	1 464	1 057	709	662	678	646	498	560
2) pakiet CINEMAX	492	443	236	176	145	125	123	117
3) pakiet AXN	844	862	1 044	1 220	1 290	-----	-----	-----
4) pakiet CANAL+	1 278	1 306	1 112	1 038	929	913	832	821
5) pakiet HD	3	430	201	82	40	18	7	3
6) pakiet Canal+ HD	32	114	-----	-----	-----	-----	-----	-----
7) pakiet Startowy	3 106	2 342	4	-----	-----	-----	-----	-----
8) pakiet Rodzinny	1 263	1 257	825	445	254	139	97	61
9) pakiet Niebieski	21	193	430	1 457	1 593	1728	1478	2128
10) pakiet Fioletowy	256	231	174	217	253	384	706	651
11) pakiet Zielony	104	1 665	4 056	4 897	5 723	6 884	7805	8343
12) pakiet Pomarańczowy	186	950	2 528	3 171	3 456	2 382	1551	941
13) pakiet Czerwony	517	786	952	1 183	1 211	915	608	426
14) pakiet Srebrny	-----	-----	-----	-----	222	1 585	2600	3486
15) pakiet Złoty	-----	-----	-----	-----	45	270	500	634
16) Podstawowy DTV	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	898
17) Rozszerzony DTV	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	518

\* Łączna liczba abonentów podstawowych pakietów (7-17) bez abonentów pakietów *premium*.

## INTERNET

Telewizja Kablowa Toruń w 2019 roku oferowała swoim abonentom nielimitowane łącza Internetowe zestawiane w technologii DOCSIS 3.0 o przepustowości 700, 500, 350, 250 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 2019 roku przedstawiane były atrakcyjne oferty handlowe, zawierające sześć przepustowości łączy internetowych DOCSIS 3.0. Analiza raportów sprzedaży umożliwia ustalenie, że w 2019 roku największym zainteresowaniem abonentów cieszyły się łącza o przepustowości 350, 250 i 100 Mb/s. Równocześnie widoczna jest stała tendencja, w ramach której gospodarstwa domowe obsługiwane przez TVK Toruń systematycznie zwiększają swoje zapotrzebowanie i wymagania w zakresie wzrostu średniej prędkości dostępu do Internetu. Dzięki inwestycjom i modernizacji platformy sprzętowej oraz sieci, w ubiegłym roku Telewizja Kablowa Toruń świadczyła usługę dostępu do szerokopasmowego łącza o przepustowości do 700 Mb/s, potwierdzając tym samym swoją pozycję lidera wśród lokalnych dostawców Internetu. W 2019 roku rozpoczęły się prace mające na celu uruchomienie łącza o prędkości pobierania danych 1000 Mb/s (1 Gb/s) oraz podwojenia maksymalnej prędkości wysyłania danych (dotychczas 20 Mb/s).

### Ilość abonentów usługi dostępu do Internetu w latach 2012 – 2019

**Tabela nr 32**

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Ilość abonentów Internetu</b>	<b>11 167</b>	<b>11 649</b>	<b>12 044</b>	<b>12 015</b>	<b>11 811</b>	<b>11 661</b>	<b>11 491</b>	<b>11 126</b>

### 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. Utrzymanie szerokiej bazy klientów usługi telefonicznej gwarantuje stały wzrost przychodów osiąganych z abonentów oraz międzyoperatorskiego rozliczenia połączeń wychodzących i przychodzących na numery abonentów należących do spółdzielczej sieci TVK Toruń.

### Ilość abonentów usługi telefonii stacjonarnej VoIP w latach 2012 – 2019

Tabela nr 33

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Ilość abonentów telefonii</b>	<b>2 241</b>	<b>3 229</b>	<b>3 529</b>	<b>3 419</b>	<b>3 242</b>	<b>2 910</b>	<b>2 710</b>	<b>2 407</b>

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.

W kolejnej tabeli zobrazowano, podział abonentów korzystających z usług telekomunikacyjnych w sieci TVK Toruń według ich rodzaju.

## Zbiornicze zestawienie abonentów w latach 2014 – 2019

Tabela nr 34

Lp.	Grupa usług	Stan na dzień 31 grudnia					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	TV analogowa	7 969	7 177	5 938	4 583	3 399	0
2.	TV analogowa + Internet	3 106	2 479	1 627	921	580	0
3.	TV analogowa + Internet + Telefon	221	177	105	58	34	0
4.	TV analogowa + Telefon	218	272	234	176	160	0
5.	TV cyfrowa + Internet + Telefon + TV analogowa	112	35	20	13	7	0
6.	TV cyfrowa + Internet + TV analogowa	132	52	75	63	44	0
7.	TV cyfrowa + Telefon + TV analogowa	0	0	1	1	0	0
8.	TV cyfrowa + TV analogowa	66	33	56	50	51	0
9.	TV cyfrowa + Internet + Telefon	2 521	2 512	2 490	2 238	2 048	1 845
10.	TV cyfrowa + Internet	3 456	4 889	5 764	6 613	7 026	7 510
11.	TV cyfrowa + Telefon	181	231	251	290	322	414
12.	TV cyfrowa	2 828	3 697	4 234	5 115	5 847	8 317
13.	Internet	2 083	1 575	1 649	1 685	1 688	1 705
14.	Internet + Telefon	100	64	79	67	64	66
15.	Telefon	119	72	61	67	75	82
16.	Pozostałe	558	15	3	8	0	201
<b>Razem:</b>		<b>23 630</b>	<b>23 280</b>	<b>22 587</b>	<b>21 948</b>	<b>21 345</b>	<b>20 140</b>

## USŁUGI MOBILNE

W odpowiedzi na duże zainteresowanie abonentów Telewizja Kablowa Toruń prowadzi aktywną promocję i sprzedaż atrakcyjnego zestawu usług mobilnych. Do trzech kablowych serwisów dołączana jest: telefonia komórkowa i mobilny dostęp do Internetu LTE. Umożliwia to zaoferowanie 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/LTE, lecz świadczy usługi mobilne jako wirtualny operator (MVNO) na bazie infrastruktury i serwisu firmy *Polkomtel*. Umożliwia to minimalizację kosztów świadczenia mobilnych usług.

Klientom oferowane są atrakcyjne cenowo 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”. Internautom zaoferowane zostały pakiety danych obejmujące możliwość przesłania 5, 10, 30 lub 100 GB danych w sieci LTE 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 dzień 31 grudnia 2019 roku Telewizja Kablowa Toruń świadczyła usługę dostępu do Internetu LTE 9 abonentom oraz posiadała 192 klientów komórkowej telefonii.

## PROGRAM LOKALNY

Program lokalny *Telewizji Toruń* jest kanałem informacyjnym z Torunia i regionu kujawsko-pomorskiego. Prezentowane wiadomości pojawiają się w codziennych serwisach „Aktualności Toruńskie”, podsumowaniu tygodnia – „Toruńskie Echo Tygodnia” oraz w „Magazynie Kujawsko-Pomorskim” redagowanym i emitowanym cyklicznie.

Ważnym elementem programu są transmisje na żywo z wydarzeń sportowych, kulturalnych i politycznych miasta. Telewizja Toruń za pomocą łącz światłowodowo-

internetowych ma możliwość bezpośrednich relacji z Ratusza Staromiejskiego, Hali Sportowo-Widowiskowej przy ul. Bema, Centrum Kulturalno Kongresowego „Jordanki”, Kortów Tenisowych Na Skarpie, Lodowiska „Tortor” przy ul. Bema, Hali ZSPS i VIII LO przy ul. Grunwaldzkiej oraz Hali Centrum Sportowego UMK przy ul. Św. Józefa. By poprawić jakość relacji w 2019 r. studio mobilne doposażono o nowy serwer, zakupiono też dwie kamery reporterskie oraz sprzęt pomocniczy. Z kolei w studiu telewizyjnym mieszczącym się przy ul. Głowackiego zmieniono scenografię studia oraz zakupiono dodatkowy system oświetleniowy.

Znaczącą część ramówki telewizyjnej stanowią cykliczne programy z dziedziny sztuki, muzyki i filmu („Bulwar sztuki”, „Muzyczny Kram”, „Okienko Melomana” , „Filmożerca”), poradnictwa („Gotuj z historią w tle”, „Leksykon medycyny”) czy też przyrody („Spotkania z ekologią”).

Dziennikarze Telewizji Toruń uczestniczą w najważniejszych festiwalach organizowanych w Toruniu takich jak: Camerimage, Międzynarodowy Festiwal Teatralny „Kontakt”, Klamra, Jazz Od Nowa Festival, Tofifest, Harmonica Bridge, Muzyka i Architektura, Toruń Blues Meeting oraz Toruńskie Spotkania Teatrów Jednego Aktora.

W 2019 roku Telewizja Toruń utrzymywała szerszą współpracę z Urzędem Marszałkowskim oraz z Urzędem Miejskim . W ramach współpracy wyprodukowano serię materiałów i reportaży związanych z: regionalną cyfryzacją kultury i służby zdrowia, a także działalnością gospodarczą. Kontynuowano także produkcje i emisję „Kroniki Budowy Szpitala Na Bielanach”. W ramach zadań powiązanych z Ratuszem zrealizowano ponad sześćdziesiąt impresji toruńskich, czyli krótkich filmów przedstawiających najważniejsze wydarzenia miejskie.



## **9. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.**

Od dnia 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. Do szerokiego zakresu usług Spółdzielczego Biura Nieruchomości należy: weryfikacja stanu prawnego nieruchomości, jej wycena, wykonanie dokumentacji fotograficznej, wprowadzenie oferty do bazy danych, na stronę internetową, przesłanie jej na portale nieruchomościowe oraz prezentacja nieruchomości osobom zainteresowanym. Czynności wykonuje wykwalifikowana kadra pracowników, specjalnie przygotowana do obsługi mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy zamierzają kupić, sprzedać czy wynająć nieruchomość. W Spółdzielczym Biurze Nieruchomości nad bezpieczeństwem transakcji czuwa licencjonowany pośrednik, który na potrzeby konkretnych transakcji, zajmuje się kompletowaniem dokumentów, przygotowaniem umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, a także umów najmu nieruchomości. W sprawach prawnych prowadzona jest konsultacja z radcą prawnym oraz notariuszem, z którym współpracuje Biuro Nieruchomości. Klientom biura oferowana jest także pomoc w przygotowaniu formalności kredytowych. MSM Sp. z o.o. współpracuje także z zarządcami nieruchomości, rzeczoznawcą majątkowym oraz ubezpieczycielem, tak by klientom biura oferować kompleksową usługę. W ramach czynności biuro wykonuje także zarząd nad nieruchomościami powierzonymi. Naszym celem na najbliższy okres jest zwiększenie rozpoznawalności marki MSM Sp. z o.o. wśród mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz na toruńskim rynku nieruchomości.

W roku 2019 zostały zrealizowane następujące działania:

1. powiększono bazę ofert sprzedaży lokali mieszkalnych, działek, domów, lokali użytkowych i obiektów;
2. podpisano 95 umów pośrednictwa, 36 umów sprzedażowych i 14 umów najmu;
3. prowadzono zarząd nad 9 nieruchomościami lokalowymi.

## **10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała w roku 2019 nagrody i wyróżnienia:

- Nagrodę II stopnia w Konkursie PZITB „Budowa Roku 2018” (konkurs ogólnopolski) za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Freytaga 12-12A, 14-14B, 16-16A, 18-18A,
- Tytuł „Gazete Biznesu 2018” przyznany przez ogólnopolski dziennik „Puls Biznesu” potwierdzający przynależność do grona najdynamiczniej rozwijających się firm, charakteryzujących się wiarygodnością finansową oraz wysokim wzrostem przychodów,
- Dyplom dla Młodzieżowej SM w Toruniu za wysoką efektywność działania w zakresie dbałości o mienie spółdzielcze otrzymany od firmy UNIQA,
- Laureatka Konkursu „Nie tylko mieszkanie” – nagrodzona za całokształt działalności społeczno-kulturalnej z podkreśleniem inicjatyw integrujących członków spółdzielni mieszkaniowych z Torunia („Spółdzielcze Popołudnie”),
- Podziękowanie dla Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za udział w XX Konkursie Prezydenta Miasta Torunia TORUŃ OGRODEM 2019 oraz zaangażowanie i wkład w kształtowanie miejskich terenów zieleni i tworzenie pozytywnego wizerunku naszego miasta.

## **11. INFORMACJA O REALIZACJI UCHWAŁ PODJĘTYCH PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE W 2019 ROKU.**

- **Uchwała nr 1 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za 2018 rok.**
- **Uchwała nr 2 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2018.**
- **Uchwała nr 3 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.**
- **Uchwały nr 4, 5, 6 - Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.**

**Realizacja uchwał nr 4-6:** *Uchwały zostały zrealizowane z chwilą ich podjęcia przez Walne Zgromadzenie.*

- **Uchwała nr 7 - Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podziale zysku netto Spółdzielni za 2018 rok** kwoty 2.158.357,59 zł w sposób następujący:

1. zasilić przychody w nieruchomościach	kwotą	921.470,15 zł,
2. zasilić fundusz społeczno-kulturalny	kwotą	29.495,00 zł,
3. zasilić fundusz przyszłych inwestycji	kwotą	1.207.392,44 zł.

**Realizacja uchwały nr 7:** *Uchwałę zrealizowano. Podział zysku netto Spółdzielni za 2018 rok wprowadzono w księgach rachunkowych MSM w czerwcu 2019 roku.*

- **Uchwała nr 8 – Walne Zgromadzenie określiło najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.**

**Realizacja uchwały nr 8:** *Do chwili obecnej nie zaciągnięto żadnych zobowiązań. Mimo zapowiedzi rząd nie uruchomił kredytowania budowy mieszkań.*

- **Uchwała nr 9 – Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zbyciu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 13/7, 24/3 z obrębu 11 o powierzchni 0,0900 ha na rzecz Gminy Miasta Toruń.**

**Realizacja uchwały nr 9:** *Uchwała nie została zrealizowana. Złożono wniosek do Gminy Miasta Toruń o zbycie przedmiotowej działki w ramach zamiany.*

- **Uchwała nr 10 – Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zbyciu nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Bażyńskich 20a.**

***Realizacja uchwały nr 10: Uchwałę zrealizowano. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło w lutym 2020 r.***

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2019 ROK PRZEDKŁADA**

Zarząd Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej