



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020 roku.

Toruń, dnia 10.02.2021 r.

SPIS TREŚCI

Strona

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok

1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	3
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz gospodarka lokalami użytkowymi	5
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	9
A. Wyniki działalności GZM w 2020 roku	9
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	10
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	10
D. Remonty	15
E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM	22
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	27
4. Gospodarka finansowa	31
A. Sprawozdanie finansowe za 2020 rok	31
B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni	34
5. Sprawy terenowo - prawne	39
6. Działalność inwestycyjna	41
7. Działalność społeczno-kulturalna	49
8. Telewizja kablowa	53
9. Działalność Biura Obrotu Nieruchomościami	61
10. Nagrody i wyróżnienia	62

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 11.664 członków według stanu na 31.12.2020 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 2020 roku Walne Zgromadzenie MSM nie odbyło się z uwagi na pandemię COVID-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. z 2020 r., poz. 568 z póź. zm./ „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu”.

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 2020 roku Zarząd odbył 57 protokołowanych posiedzeń, na których podejmował uchwały i decyzje zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wnioski przedkładane Radzie Nadzorczej. Realizował zatwierdzone przez Radę Nadzorczą

plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni oraz wnioski i uchwały organów statutowych. Rozpatrywał wnioski i podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni oraz w sprawach indywidualnych członków i innych osób fizycznych lub prawnych.

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

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

W 2020 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2020 r.) liczył 103,88 etatów. W tej grupie 44,38 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 59,50 etatów to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 104,58 etatu.

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 31.12.2020
I.	Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:	11664
A.	Osoby fizyczne	11656
B.	Osoby prawne	8

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020
	Liczba mieszkań użytkowanych na zasadach:	
A.	lokatorskich	684
B.	własnościowych	4887
C.	z odrębną własnością	4064
D.	własność niewyodrębniona – ekspektatywa	63
E.	najem	72
	Razem	9770

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

A) osoba fizyczna, której przysługuje:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

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

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

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
1.	Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:	515 876	6 720	161 743	173 892	186 961	522 596
	- lok. mieszkalne	461 987	4 237	150 426	157 101	158 697	466 224
	- lokale użytkowe	12 893	19	5 526	5 735	1 651	12 912
	- garaże	14 347	16	2 434	6 274	5 655	14 363
	- miejsca postojowe	15 919	0	3 357	4 782	7 780	15 919
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	10 730	2 448	0	0	13 178	13 178
2.	Ilość lokali ogółem, w tym:	11 720	202	3 806	3 966	4 150	11 922
	- lokale mieszkalne	9 672	98	3 482	3 357	2 931	9 770
	- lokale użytkowe	177	1	72	61	45	178
	- garaże	843	1	140	354	350	844
	- miejsca postojowe	579	0	112	194	273	579
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	449	102	0	0	551	551
3.	Budynki ogółem, w tym:	243	3	56	95	95	246
	- mieszkalne	203	3	41	76	89	206
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
4.	Liczba mieszkańców	16 937	-112	5 756	5 685	5 384	16 825
5.	Liczba mieszkańców z opłatą ekspl. za dźwig od osób	5 620	-85	3 462	1 647	426	5 535
6.	Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów	41 773	3 545	6 272	9 880	29 166	45 318
7.	Urządzenia techniczne:						
	- dźwigi osobowe	160	7	75	36	56	167
	- ilość klatek z domofonami	582	7	129	202	258	589
8.	Powierzchnia pomieszczeń (wraz z komunikacją) zajmowanych przez MSM	3 217	0	1 154	1 867	196	3 217
	- biura	796	0		796		796
	- magazyny, pomieszczenia gospodarcze	445	0		445		445
	- administracje	306	0	69	76	161	306
	- kluby (świetlice)	890	0	305	550	35	890
	- telewizja	756	0	756			756
	- garaż	24	0	24			24

W miesiącu styczniu 2020 r. oddane zostały do użytkowania budynki:

- przy ul. Jana Michała Hubego 23-23B o pow. użytkowej 1 368,87 m² z 30 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (30 miejsc postojowych o pow. 707,01 m²) oraz lokalem użytkowym o pow. 18,92 m²,
- przy ul. Jana Michała Hubego 33-33A o pow. użytkowej 1 182,62 m² z 28 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (30 miejsc postojowych o pow. 723,05 m²).

W miesiącu grudniu 2020r. oddany został do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Jana Michała Hubego 35-35B o pow. użytkowej 1 686,33 m² z 40 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (42 miejsca postojowe o pow. 1 017,94 m²) oraz garażem o pow. 16,25 m².

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

Na dzień 31 grudnia 2020 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 są na bieżąco. Przeszkody formalno-prawne niezależne od Spółdzielni występujące w 2020 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 2020 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności dla 224 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wyodrębnione są łącznie 4 785 lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe. W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 42% ogólnej ich liczby.

GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

W 2020 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 96,54 – 97,26%. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

Tabela nr 4

Data	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020	V/2020	VI/2020	VII/2020	VIII/2020	IX/2020	X/2019	XI/2020	XII/2020
% powierzchni wynajętej do całkowitej	96,54	96,54	96,86	97,25	97,25	97,26	97,26	97,26	97,26	97,26	97,26	97,26
Wolne lokale	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych) przychody w kwocie **2 837 784,00 zł**.

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2020 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie 639.305 zł, podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Biuro Reklamy zakończyło rok zyskiem w wysokości 218.343 zł.

3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

A. Wyniki działalności GZM w 2020 roku (przychody, koszty i wynik w zł).

Tabela nr 5

Lp.	Działalność	Wykonanie 2020 r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	45 033 697	48 220 833	/-/ 3 187 136
II.	NADZÓR BUDOWLANY	3 194 944	1 915 924	1 279 020
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	149 765	303 442	/-/ 153 677
IV.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	400 622	24	400 598
V.	PODATEK DOCHODOWY		161 653	/-/ 161 653
VI.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU		27 702	/-/ 27 702
VII.	WYNIK GZM ZA 2020 ROK	48 779 028	50 629 578	/-/ 1 850 550
VIII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA 2019 ROK			0*
IX.	WYNIK GZM	48 779 028	50 629 578	/-/ 1 850 550

*) W związku z panującą pandemią koronawirusa nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, dlatego też nie został dokonany podział zysku za 2019 rok.

Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2020 roku (przychody, koszty i wynik w zł)

Tabela nr 6

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2020 r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W NAJMIE	2 837 784	1 857 132	980 652	787 234
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	639 305	577 569	61 736	49 560
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	84 025	29 689	54 336	43 619
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	16 780 753	16 095 118	685 635	550 404
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	12 475	19 127	/-/ 6 652	/-/ 5 340
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	1 275		1 275	1 024
VII.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU	1 981		1 981	1 590
VIII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20 357 598	18 578 635	1 778 963	
IX.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		350 872		
X.	ZYSK NETTO ZA 2020 ROK	20 357 598	18 929 507		1 428 091

B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni.

Udział poniesionych kosztów według grup rodzajowych

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Struktura kosztów 2020 r. (%)
1	2	3	4
1.	Eksploatacja podstawowa	9 830 673	20,6
2.	Konserwacja	3 123 157	6,5
3.	Fundusz remontowy	8 690 493	18,2
4.	Eksploatacja dźwigów	841 140	1,8
5.	Centralne ogrzewanie	10 164 700	21,3
6.	Ciepła woda	6 605 797	13,8
7.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	5 746 725	12,1
8.	Wywóz nieczystości	2 139 899	4,5
9.	Energia elektryczna	378 514	0,8
10.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	214 700	0,4
	Suma:	47 735 798	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 183 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 dotychczasową (1 stycznia – 13 sierpnia)	cenę nową (14 sierpnia – 31 grudnia)	% zmiany
za moc zamówioną (MW)	11 353,56 zł	13 387,38 zł	+ 17,91 %
za zużyte ciepło (GJ)	66,60 zł	73,53 zł	+ 10,41 %

Koszty i zużycie ciepła

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła można stwierdzić, że w 2020 roku w stosunku do 2019 roku nastąpił:

- wzrost zużycia GJ o 1,05 %,
- wzrost kosztów ciepła o 6,64 %.

Z dokonanych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 2,11 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 2,57 zł/m² powierzchni użytkowej.

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

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m³ wody wynosiła:

- do 30.09.2020r. – 25,00 zł,
- od 01.10.2020r. – 28,00 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 m³ na osobę miesięcznie. W mieszkaniach rozliczanych na podstawie wskazań wodomierza średnie zużycie wody w całym 2020 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 3,06 m³, natomiast łączne średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,17 m³.

Zużycie wody w MSM w latach 2010–2020

Tabela nr 8

Rok	Ilość zużytej wody ogółem w m ³	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
2020r.	631.153	3,17	3,06	15,0

W trakcie 2020 r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2019 r. nie zmieniła się i wynosiła 5 mieszkań. Na koniec 2020 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 9.765.

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 2020 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m³ w latach 2014 – 2020 wyniosło:

2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
4,46	4,02	3,89	4,12	3,93	3,89	3,83

Zużycie gazu w 2020 r. to ilość 112.375 m³ i zmalało w stosunku do 2019 r. o 4.517 m³, tj. o 3,86 %. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 7,31 zł i zawierał się w przedziale od 5,29 zł do 9,24 zł.

Zużycie energii w budynkach mieszkalnych

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

Opłata za energię elektryczną wynosi:

zużytą na potrzeby wspólne:

- 1,56 zł od osoby,

dla dźwigów osobowych:

- 2,99 zł od osoby, budynki oddane przed 01.01.2008 r.,

- 0,21 zł/m², 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 2010–2020

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
2020 r.	668.105

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 2020 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 479 deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany liczby osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, oraz 3 nowe deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj.: Hubego 23-23B, Hubego 33-33A, Hubego 35-35B.

Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2020 roku wyniosła 2 117 369 zł.

W 2020 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 2020 roku 112 296 zł.

D/ Remonty.

W okresie sprawozdawczym, w skali całej Spółdzielni, wydatki na remonty wyniosły łącznie 8.690.493 zł.

Gospodarka remontowa w 2020 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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie w 2020 roku
I	Stan funduszu na początek roku	+ 1.727.120
II	Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:	10.125.066
	1/ wpłaty na remonty	9.337.181
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, miejsc postojowych	8.734.405
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	602.776
	2/ legalizację liczników ciepła i wodomierzy	707.926
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	79.959
III	Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe	8.690.493
IV	Stan funduszu na koniec roku	+ 3.161.693

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
		2020
I	Roboty dekarско - blacharskie	195.722
II	Roboty murarsko - malarskie	4.550.043
III	Roboty ślusarskie	219.129
IV	Roboty stolarskie	143.655
V	Zieleń i mała architektura	815.015
VI	Roboty instalacyjne	1.101.285
VII	Roboty elektryczne, domofonowe	273.428
VIII	Modernizacja dźwigów	987.913
IX	Termomodernizacja	93.474
X	Roboty remontowe wykonane poza planem	283.626
XI	Odszkodowania	27.203
	Razem	8.690.493

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

Roboty dekarско – blacharskie:

1. Wykonano wymianę pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych przy ul.: W. Polskiego 1-5, Broniewskiego 13-13C oraz na boksie śmietnikowym przy ul. Witkowskiego 8.
2. Dokonano naprawy wentylacji stropodachu w budynku przy ul. W. Polskiego 49.
3. Wykonano naprawy głowic kominowych w 7 budynkach przy ul.: B. Głowackiego 34-48, 4-16A, Kollątaja 22-22C, 31-31E, Małachowskiego 24-24C,26-26B, Włocławska 31E-G.
4. Wymieniono wyłazy dachowe w budynku przy ul: Krasińskiego 83/85.
5. Dokonano naprawy dachu przy ul. Grudziądzkiej 51B.

Roboty murarskie i malarskie:

1. Pomalowano klatki schodowe w 8 budynkach (łącznie 14 klatek) przy ul.: Krasieńskiego 83/85, Willowa 39, Galona 2-2b, Grudziadzka 51B.
Warneńczyka 2-4, W. Polskiego 53, Małachowskiego 14-14C, Mickiewicza 55.
2. Pomalowano hale garażowe przy ul.: Krasieńskiego 36A, Wybickiego 18B-C.
3. Dokonano naprawy balkonów w budynkach przy ul.: Antczaka 26A-E /III etap/, B. Głowackiego 4-16A /I etap/, B. Głowackiego 24 i Rejtana 6, Kołłątaja 27-27C, Św. Józefa 72 /IV etap/, Wybickiego 40A-B wraz z malowaniem elewacji, Lelewela 3 wejścia wraz tarasem, Al. 700-lecia 16 szczyty, Kraszewskiego 2 szczyt zachodni, Kraszewskiego 4 szczyt zachodni, Kraszewskiego 38D wraz z malowaniem elewacji, Żelazna 1 – 1 pion, Kilińskiego 10 wraz z malowaniem elewacji, Galona 4A-6B wraz z malowaniem elewacji północnej i wschodniej oraz pojedyncze balkony realizowane według zgłoszeń mieszkańców Spółdzielni.
4. Naprawiono elewacje na 15 budynkach przy ul.: W. Polskiego 7-9B elewacja wejściowa, Wiązowa 13-15 z dociepleniem, Wybickiego 34-40 elewacja wejściowa, Wybickiego 20A-C str. wejściowa i północna, Podgórna 23A-B str. wejściowa, Lelewela 1-1B str. wejściowa, Lelewela 6-10B elewacja północna, Lelewela 50 str. północna, wschodnia i tunel, Lelewela 44-48 str. północna, Żelazna 11-11A elewacja wejściowa i szczyty, Sienkiewicza 25, Wybickiego 23-23C elewacja południowa wraz z naprawą balkonów, Wybickiego 21-21C elewacja południowa wraz z naprawą balkonów, Legionów 53-53E elewacja wejściowa.
5. Wykonano remont boksów śmietnikowych przy ul.: Krasieńskiego 83/85 /rozbudowa na pojemniki do segregacji śmieci/, Moniuszki 47-49, Grudziadzka 4A /wspólnie z SM Kopernik/, Małachowskiego 26-28, Tuwima 6, Przy Kaszowniku 31.
6. Wymieniono podłozę i posadzki skażone ksylamitem w 1 mieszkaniu na Osiedlu Chrobrego.
7. Dokonano remontu zjazdów i podjazdów do garaży przy ul. Wiązowej 23.
8. Naprawiono izolację przeciwwodną ściany oraz udroźniono drenaż opaskowy bud. przy ul. Witkowskiego 7-7B.
9. Zlikwidowano graffiti według potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
10. Naprawiono ścianki działowe i posadzki wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
11. Pomalowano boksy śmietnikowe i pomieszczenia zsypane wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.

12. Dokonano napraw i malowań urządzeń zabawowych, płotków, balustrad wg potrzeb na terenie zasobów MSM.
13. Pomalowano pomieszczenia w 10 kotłowniach - Osiedle Letnia.
14. Naprawiono wejścia /poszerzono podesty/ do budynków przy ul.: Tuwima 8 i Tuwima 10.

Roboty ślusarskie:

1. Naprawiono zsypy śmieciowe w bud. przy ul.: Grudziądzka 59-61A, PCK24-28A, Młodzieżowa 19-25.
2. Wymieniono drzwi wejściowe do budynków przy ul.: Małachowskiego 24D, W. Polskiego 49, Lelewela 44, Kołłątaja 25-25A, Kordeckiego 10-10A, Legionów 81B, Wybickiego 18B-C, Przy Kaszowniku 27, Tuwima 6, 8, 10, 11, 13, 14, Gałczyńskiego 43, Letnia 15A-15B, Galona 6D, Letnia 21-23B, Broniewskiego 13/dodatkowe pomieszczenie/.
3. Wymieniono drugie drzwi /wewnętrzne w wiatrołapie/ do budynków przy ul.: Przy Kaszowniku 33-33B, Przy Kaszowniku 37-37B.
4. Wymieniono drzwi wejściowe do piwnic w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 33-33B, 37-37B.
5. Wymieniono drzwi wejściowe do węzłów cieplnych w budynkach przy ul.: Lelewela 6-10, Legionów 55-65, Legionów 51, Kołłątaja 4-4C, 29, 22, Wiązowa 13-15, Wybickiego 34-40, 16.
6. Zamontowano kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych wg potrzeb.
7. Wymieniono osłony wiatrołapów i daszków w bud. przy ul. Słowackiego 104-104A.

Mała architektura:

1. Wykonano chodniki z kostki polbruk przy ul.: Lelewela 13-13c, Wybickiego 21-21C, 22-22E, Lelewela 6-10.
2. Wykonano parking przy ul.: Gałczyńskiego 45, Letnia 15-17A
3. Wykonano pieszojezdnię od ul.: Gałczyńskiego 45 do Kraszewskiego 38.
4. Wykonano nalewkę bitumiczną przy ul. B. Głowackiego 4-16A.
5. Naprawiono drogi i chodniki po zimie na terenie MSM.
6. Naprawa ekodrenów przy ul.: Słowackiego 106-108, Krasieńskiego 34-36A, Zimowa 21, Włocławska 31E-G, Bluszczowa 24-34, Willowa 39.
7. Wymieniono szlabany przy ul.: W. Polskiego 13-21, Kochanowskiego 28, B. Głowackiego 34.

Roboty instalacyjne:

1. Dokonano wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 27 i Wojska Polskiego 49.
2. Wymieniono instalację gazową w budynku przy ul. PCK 21-25.
3. Wymieniono poziom zimnej wody w budynku przy ul. Kraszewskiego 32-34.
4. Dokonano legalizacji ciepłomierzy w ilości 151 szt. w 6 budynkach przy ul.: Wybickiego 40A-B, PCK 31 Freytaga 6-6A, Watzenrodego 11-11B, Kołłątaja 19-21, Kołłątaja 17-17A.
5. W ramach legalizacji wymieniono wodomierze w ilości 3020 szt. w budynkach przy ul.: Moniuszki 34-40, 42-46, 51-53, 47-49, 43-45, Gałczyńskiego 25-27, 29-31, 33-35, Tuwima 6,8,10,11,13,14, Matejki 52-56, 60-64, 53-59, Kraszewskiego 28-30A, 32-34, 38A-38D, W. Polskiego 7-9B, 23-31, 13-21, 53, Warneńczyka 6-8, PCK 31, Kołłątaja 19-21, 17-17A, Wybickiego 40A-B, Iwanowskiej 6-6D, 8-8D, 10-10D, Witkowskiego 1-1D, Freytaga 6-6A, Watzenrodego 11-11B.
6. Wymieniono zawory termostatyczne przy grzejnikach w mieszkaniach w 7 budynkach przy ul.: Kołłątaja 20-20C, 22-22C, Lelewela 1-1B, Wybickiego 10B-10E, 16-16D, Przy Kaszowniku 29-29B, Podgórna 15-23B.
7. Wymieniono zawory termostatyczne podpionowe na instalacji c.w. w 5 budynkach przy ul.: Małachowskiego 16-16A, 18-18B, 20-20A, 22-22B, 26-26B.
8. Wymieniono zawory termostatyczne podpionowe na instalacji z.w. w 5 budynkach przy ul.: Małachowskiego 16-16A, 18-18B, 20-20A 22-22B, 26-26B.
9. Wymieniono zwory na poziomie ciepłej wody i cyrkulacji oraz zimnej wody w budynku przy ul. Galona 2-6B.
10. Wymieniono poziomy kanalizacji w budynkach przy ul.: Antczaka 28A-B, Przy Kaszowniku 37-37B, 33-33B, W. Polskiego 49.
11. Wymieniono naczynia zbiorcze – przeponowe w bud. przy ul.: Gałczyńskiego 43, Kraszewskiego 2,4.
12. Wykonano projekty dla wymiany instalacji wod-kan dla budynków przy ul.: Al.700-lecia 12,14,16; Kraszewskiego 2,4,6.
13. Wykonano projekty dla wymiany instalacji wod-kan oraz instalacji centralnego ogrzewania dla budynków przy ul.: Kraszewskiego 42B, 46/50, Matejki 61,65.
14. Wykonano remont kotłowni w budynkach przy ul.: Letniej 15, 17 i Witkowskiego 2, 8.
15. Wymieniono podzielniki w budynkach przy ul.: Kilińskiego 2-8,10,12-18, Kołłątaja 20-20C, 22-22C, 27-27C, 29-29A, 31-31E, 4-4C, Krasińskiego 83/85, Legionów 49, 51-51B,

53-53E, 55-65, 29-31, Lelewela 1-1B, 6-10B, Małachowskiego 24-24C, 26-26B, 28-28A, Młodzieżowa 22-24, PCK 21-25, Podgórna 15-23B, Wybickiego 20, Lelewela 3.

16. Wykonano płukanie instalacji c.o. w budynkach przy ul.: Al.700-lecia 12, Gałczyńskiego 43, 53-55.

17. Wymiana zasobnika ciepłej wody w budynku przy ul. Sienkiewicza 25.

Roboty elektryczne:

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 18 budynkach.
2. Dokonano naprawy złączy kontrolnych instalacji odgromowych w 28 budynkach.
3. Wykonano badanie rezystancji i ochrony przeciwporażeniowej w 26 budynkach.
4. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 38 budynkach w zasobach Osiedla Kochanowskiego i Chrobrego.
5. Uporzędkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynków przy ul.: Warneńczyka 2-4, W. Polskiego 53, Krótka 1, Lelewela 32 /Wiązowa 24.
6. Uzupełniono przewody wyrównawcze w piwnicy – wykonano drugie samoczynne zasilanie rezerwy w budynku przy ul. Przy Kaszowniku 35.
7. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia piwnic w budynkach przy ul.: W. Polskiego 53, 51, Przy Kaszowniku 31, Grudziądzka 55-57B, B. Głowackiego 34-48, Dekerta 19-19B, Antczaka 24A-D, 26A-E, 28A-B, Moniuszki 34-40, 42-46, 43-45, 47-49, 51-53, Matejki 61, Letnia 17-19.
8. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia w klatkach schodowych budynków przy ul.: W. Polskiego 1-5, 7-9b, Przy Kaszowniku 33-33b, + piwnice, 29-29B + piwnice, Wybickiego 19-19C+ piwnice.
9. Wymieniono oświetlenie fluorescencyjne na led w budynkach przy ul.: Grudziądzkiej 51B, Galona 2-6B.
10. Zamontowano oświetlenie przed wiatrolapami budynków przy ul.: Matejki 53-59, Gałczyńskiego 57-59, Kołłątaja 20-20C /wymiana/.
11. Dokonano remontu rozdzielnic głównych i napraw instalacji w lokalach usługowych pawilonów przy ul. B. Głowackiego 2 i W. Polskiego 43/45.
12. Wymieniono podliczniki dźwigów na modułowe w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 31, 39, W. Polskiego 51.
13. Dokonano naprawy podgrzewania podjazdów i wejść do budynków przy ul. Rejtana 6, Św. Józefa 72, Krasińskiego 34.

14. Wymieniono zabezpieczenia przedlicznikowe w budynkach przy ul.: Bluszczowa 18-22, 24-32, Willowa 7-13.

15. Wymieniono wideodomofony w budynkach przy ul.: Bluszczowa 18,22,24,26,28,34, Willowa 13.

16. Wymieniono oprawy oświetleniowe klatki schodowej w budynku przy ul. Willowej 11.

Prace dźwigowe:

Wymieniono 6 dźwigów osobowych w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 39, Młodzieżowa 23, Wybickiego 18-18A, Gałczyńskiego 53-55.

Prace termomodernizacyjne:

Ocieplono stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Sienkiewicza 25, Witkowskiego 6, Zimowa 21, Letnia 21-23.

E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM za 2020 rok.

Najwyższe koszty związane z likwidacją skutków wandalizmu obejmują usunięcie szkód po spalonym śmietniku, naprawę szlabanów i bram garażowych, malowanie klatek schodowych, usuwanie graffiti, wymianę wybitych szyb, naprawę uszkodzonych drzwi, bramofonów, okien na klatkach schodowych, a także naprawę placów zabaw.

Z porównania kosztów wynikających z pokrycia szkód po dewastacjach mających miejsce na terenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w roku 2020 wynika, iż koszty te znacząco zwiększyły się w stosunku do roku 2019. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **82.582,90 zł.** (38.923,74 zł w 2019 r.)

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **50.805,22 zł** (13.152,73 zł w 2019 r.):

a) na terenie AOMiK:

- malowanie klatki schodowej wraz z korytarzami (pożar w mieszkaniu)	15.860,37 zł
-wymiana zbitnej szyby w drzwiach wejściowych oraz naprawy murarskie na klatce schodowej	2.670,57 zł
- wybite szyby	<u>1.666,71 zł</u>
łącznie:	20.197,65 zł

b) na terenie AOChID:

- za spalony śmietnik	17.334,34 zł
- uszkodzona brama do garażu	7.872,00 zł
- uszkodzony szlaban	3.059,00 zł
- malowanie klatek schodowych - parter (np. zabrudzenia, napisy)	<u>2.342,23 zł</u>
łącznie:	30.607,57 zł

c) na terenie AOLiK:

- uszkodzona brama garażowa – sprawa o zwrot kosztów z ubezpieczenia jest w toku

Do najkosztowniejszych (w zł) dla Spółdzielni skutków dewastacji w 2020 r. należało:

- spalanie śmietnika	23.500,00 zł
- naprawa szlabanów i bram garażowych	20.777,77 zł
- malowanie klatki schodowej wraz z korytarzami po pożarze mieszkania	15.860,37 zł

- usuwanie graffiti	6.661,84 zł
- wymiana wybitych szyb	3.797,31 zł
- naprawa uszkodzonych drzwi	3.222,85 zł
-malowanie klatek schodowych – parter (np. zabrudzenia, napisy)	2.754,00 zł
- naprawa uszkodzonych bramofonów	1.970,77 zł
- naprawa okien na klatkach schodowych	1.612,99 zł
- naprawa placów zabaw	1.347,54 zł

Najczęstsze zniszczenia w poszczególnych Administracjach Osiedlowych

Administracja Osiedli Młodych i Kochanowskiego oraz Osiedla Letnia i Brzezina:

- usuwanie graffiti	3.573,41 zł
- zbite szyby	2.552,59 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2020 r. wyniósł brutto **21.986,37 zł** i jest wyższy niż w roku ubiegłym (**7.930,53 zł**). Kwota kosztów netto po uwzględnieniu wypłat odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego wynosi **1.788,72 zł**.

Administracja Osiedli Chrobrego, Dekerta i Antczaka:

- naprawa szlabanów i bram garażowych	18.443,60 zł
- naprawa uszkodzonych drzwi	3.222,85 zł
- naprawa uszkodzonych bramofonów	1.970,77 zł
- naprawa okien na klatkach schodowych	1.612,99 zł
- naprawa placów zabaw	1.347,54 zł
- wymiana szyb w drzwiach wejściowych	865,88 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2020 r. wyniósł brutto **54.795,09 zł** i jest zdecydowanie wyższy niż w roku ubiegłym (**19.702,86 zł**). Kwota kosztów netto po uwzględnieniu wypłat odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego wynosi **24.187,52 zł**.

Administracja Osiedli Lelewela i Kołłątaja oraz Osiedla Jar:

- likwidacja graffiti	3.088,43 zł
- uszkodzenie bramy garażowej	2.334,17 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2020 r. wyniósł **5.801,44 zł** i jest zdecydowanie niższy niż w roku ubiegłym (**11.290,35 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 zniszczenia, których naprawa wymaga zdecydowanie większych nakładów finansowych jak np. spalanie śmietnika, uszkodzanie szlabanów, bram garażowych i wjazdowych.

Przedstawiciele Spółdzielni – Zarząd, pracownicy administracji – ale także organy prawa apelują do mieszkańców zasobów o reagowanie na dostrzeżone akty przemocy wobec ludzi i mienia.

**Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i kradzieżami za 2020 rok (w zł)
w porównaniu z poprzednimi okresami**

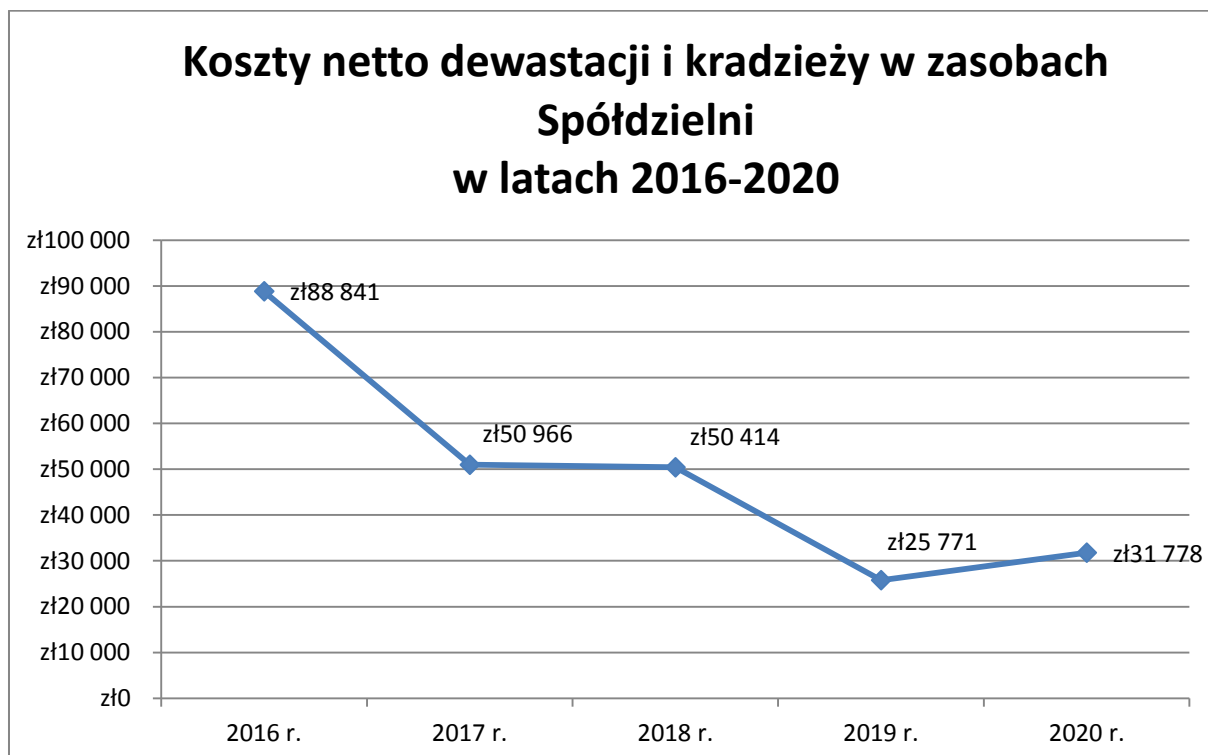
Tabela nr 13

Osiedle	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
AOMiK (razem)	33.878,24	14.842,61	26.751,20	7.930,53	21.986,37
Młodych i Kochanowskiego	26.613,59	6.574,46	20.839,08	7.930,53	21.491,81
Brzezina	242,00	123,00	-	-	103,36
Letnia	7.022,65	8.145,15	5.912,12	-	391,20
AOChiD (razem)	36.929,55	29.927,66	40.851,27	19.702,86	54.795,09
Chrobrego i Antczaka	20.497,40	6.378,64	28.640,03	5.877,62	30.983,18
Dekerta	16.432,15	23.549,02	12.211,24	13.825,24	23.811,91
AOLiK (razem)	18.033,41	12.650,10	12.319,19	11.290,35	5.801,44
Kołątaja	12.862,57	8.126,06	5.763,02	4.259,36	2.154,98
Lelewela	4.450,01	4.524,04	4.477,29	5.166,84	1.312,29
Jar	720,83	-	2.078,88	1.864,15	2.334,17
Ogólne koszty dewastacji i kradzieży	88.841,20	57.420,37	79.921,66	38.923,74	82.582,90
Otrzymane odszkodowanie	0,00	6.454,24	29.508,04	13.152,73	50.805,22
Koszty netto:	88.841,20	50.966,13	50.413,62	25.771,01	31.777,68

Koszty netto tzn. ogólne koszty dewastacji i kradzieży pomniejszone o kwotę otrzymanego odszkodowania w latach 2016-2020

Tabela nr 14

Okres	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Koszty dewastacji netto	88 841 zł	50 966 zł	50 414 zł	25 771 zł	31 778



Monitoring

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2020 roku 490 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 15

Rodzaje kamer	2016	2017	2018	2019	2020
Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)	34	34	34	35	36
Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne	227	294	319	348	371
Monitoring oparty o kamery obrotowe i stacjonarne IP	52	61	66	74	83
RAZEM	313	389	419	457	490

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

Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2020 r.

Tabela nr 16

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2020 r.	1.019.753
Stan na dzień 31.03.2020 r.	1.110.872
Stan na dzień 30.06.2020 r.	1.126.066
Stan na dzień 30.09.2020 r.	1.280.802
Stan na dzień 31.12.2020 r.	1.129.931
przyrost zaległości w okresie 12-miesięcy	+ 110.178

Na dzień 31.12.2020 r. w opłatach zalega 2147 osób tj. o 192 osoby więcej niż w grudniu 2019 roku. Najwięcej osób, bo 1488 posiada zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowi 69% ogółem zalegających. **Udział zaległości do naliczeń wynosi 2,4%.**

Poziom i struktura pozostałych zaległości

Tabela nr 17

Wyszczególnienie	Stan na:		Zmiany spadek (-) wzrost (+)
	01.01.2020 r.	31.12.2020 r.	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	40.913	22.912	-18.001
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	67.824	61.864	-5.960
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	290.235	301.361	+11.126

W 2020 roku nastąpił wyraźny spadek zaległości w lokalach mieszkalnych z tytułu spłaty kredytu i odsetek tj. o 44%.

Na dzień 31.12.2020 r. zalegają w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 73 osoby. Najwięcej bo 51 osób zalegających posiada zaległości do 1 miesiąca co stanowi 70% ogółem zalegających.

Na dzień 31.12.2020 r. zalega w opłatach za najem lokali użytkowych 46 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 4062 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3353 osoby (co stanowi 83% wszystkich zalegających) posiada zaległości nieprzekraczające 100,00 zł. Wskaźnik udziału zaległości do naliczeń na 31.12.2020 r. wynosi 1,7%.

Ogółem zaległości finansowe wobec Spółdzielni

Tabela nr 18

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2020 r.	1.418.725
Stan na dzień 31.03.2020 r.	1.555.071
Stan na dzień 30.06.2020 r.	1.542.245
Stan na dzień 30.09.2020 r.	1.685.691
Stan na dzień 31.12.2020 r.	1.516.068
Przyrost zaległości w okresie 12 miesięcy	+97.343

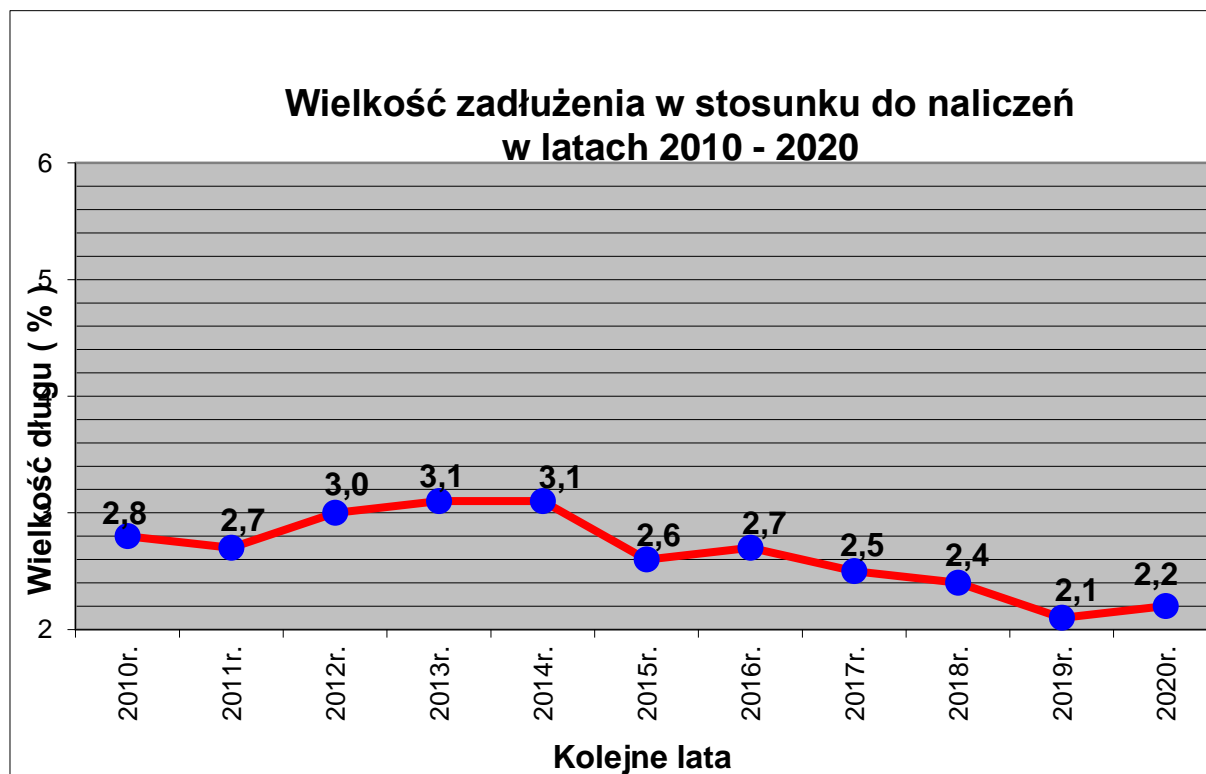
Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2010 – 2020

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
Stan na dzień 31.12.2020r.	1.516.068	2,2

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2020 r. wynoszący 2,2% 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 2020 roku zmniejszyła się w porównaniu do roku 2019 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2020 roku korzystały z tej pomocy 152 osoby miesięcznie. W ciągu 2020 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 342.037 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 2019 r.	w 2020 r.	w 2019 r.	w 2020 r.	w 2019 r.	w 2020 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	144.779	142.622	61	63	198	189
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	163.747	143.678	70	65	194	184
Os. Lelewela, Kołłątaja	65.047	55.737	28	24	195	193
R A Z E M	373.573	342.037	159	152	195	187

Egzekucja należności

W 2020 roku Spółdzielnia podejmowała różne działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzono rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- zaproszono do siedziby Spółdzielni 58 osób na rozmowy w sprawie zaległości,
- w 2020 roku wysłano 3518 monitów do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 3435 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- czterokrotnie w 2020 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 2020 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 85 pozwów o zapłatę zaległości, w tym 42 sprawy z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 1 sprawa z tytułu zadłużenia w opłatach za eksploatację garażu, 38 spraw z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 2 sprawy z tytułu reklamy, 1 sprawa o stwierdzenie nabycia spadku, 1 wniosek zgłaszający wierzytelność w związku z upadłością konsumencką dłużnika.

Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 51 wniosków tj. o 56 wniosków mniej niż w roku poprzednim.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

A. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok zostało sporządzone zgodnie z art. 45-54 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 217).

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

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 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 31.12.2020 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 315.085.257,53 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 1.428.090,95 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość ujemną 344.611,19 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2020 roku kwotę 213.976.478,81 zł.

Weryfikacja sprawozdania finansowego zostanie wykonana przez firmę Lexadvisor – Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z którą zgodnie z ustawą o rachunkowości MSM podpisała umowę na dwa lata tj. za rok 2020 i 2021.

Uprozczone sprawozdanie bilansu za 2020 rok.

Tabela nr 22

Aktywa	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Pasywa	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe /art. 3 ust. 1 pkt. 13/	266.990.194,41	262.307.647,59	A. Kapitał /fundusz/ własny	216.705.633,83	213.976.478,81
I. Wartości niematerialne i prawne /art. 3 ust.1 pkt.14, art. 33	210.324,81	101.324,98	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	194.651.709,62	179.994.747,99
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	210.324,81	101.324,98	IV. Kapitał /fundusz/ zapasowy	29.616.237,95	29.635.694,99
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał /fundusz/ rezerwy z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowy majątek trwały	266.362.863,13	261.832.430,07	VI. Pozostałe kapitały /fundusze/ rezerwy		
1. Środki trwałe /art.3 ust1 pkt15/	254.352.152,37	245.541.713,16	VII. Zysk /strata/ z ubiegłych lat		1.650.760,12
a/ grunty własne	88.506.365,69	85.704.732,61	VIII. Zysk /strata/ netto	1.650.760,12	1.428.090,95
			IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego /wielkość ujemna		
b/ budynki, lokale	162.919.731,91	157.126.824,81	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	103.591.216,64	101.108.778,72
c/urządzenia techniczne i maszyny	2.822.520,14	2.651.354,14	I. Rezerwy na zobowiązania		
d/ środki transportu	52.789,12	26.394,56	-		
e/ inne środki trwałe	50.745,51	32.407,04	-		
2. Środki trwałe w budowie	12.010.710,76	16.290.716,91	-		
III. Należności długoterminowe	116.568,47	3.454,54	II. Zobowiązania długoterminowe	22.324.857,21	19.215.620,14
IV. Inwestycje długoterminowe /art3 ust1 pkt 17/	300.438,00	370.438,00	a/ kredyty i pożyczki c/ inne	22.287.860,40 36.996,81	19.179.560,33 36.059,81
			III. Zobowiązania krótkoterminowe	66.727.586,46	69.094.780,38
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	64.874.027,96	65.800.813,86
B. Aktywa obrotowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18/	53.306.656,06	52.667.454,36	- fundusze specjalne	1.853.558,50	3.293.966,52
I. Zapasy	24.893,14	29.852,49	-		
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	14.538.772,97	12.688.222,62
II. Należności krótkoterminowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18c/	2.883.254,10	1.839.742,42			
III. Inwestycje krótkoterminowe /art.3 ust.1 pkt.17 i 18b	50.322.489,39	49.977.878,20			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76.019,43	819.981,25			
Suma aktywów	320.296.850,47	314.975.101,95	Suma pasywów	320.296.850,47	314.975.101,95

Uproszczone sprawozdanie - rachunek zysków i strat

Tabela nr 23

Treść	Za okres od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. Wariant porównawczy	
	Przychody i koszty za rok	
	Ubiegły	Bieżący
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	67.914.808,56	70.194.029,05
B. Koszty działalności operacyjnej	66.949.767,11	68.506.275,35
C. Zysk /strata/ ze sprzedaży /A-B/	965.041,45	1.687.753,70
D. Pozostałe przychody operacyjne	826.607,52	165.407,99
E. Pozostałe koszty operacyjne	453.157,66	359.948,08
F. Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	1.338.491,31	1.493.213,61
G. Przychody finansowe	792.794,01	412.183,87
H. Koszty finansowe	92.774,20	126.434,53
I. Zysk /strata/ brutto /F+G-H/	2.038.511,12	1.778.962,95
J. Podatek dochodowy	387.751,00	350.872,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku /zwiększenia straty/		
L. Zysk /strata/ netto /I-J-K/	1.650.760,12	1.428.090,95

Uproszczone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za 2020 rok

Tabela nr 24

Wiersz	Treść	Kwota
1	2	3
1.	Środki pieniężne na początku roku obrotowego	50.322.489,39
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1.872.082,45
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 2.188.641,15
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 28.052,49
5.	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	49.977.878,20
	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym /1-5/	- 344.611,19

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej wykazują różnice do roku ubiegłego w wysokości 4.880.575,45 zł. Różnica ta wynika z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, w którą zostały zaangażowane środki pod przyszłe inwestycje.

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 2020 roku koszty ogółem stanowiły kwotę:	68.992.657,96 zł
z tego: koszty działalności operacyjnej	68.506.275,35 zł
pozostałe koszty operacyjne	359.948,08 zł
koszty finansowe	126.434,53 zł
W 2020 roku przychody ogółem stanowiły kwotę:	70.771.620,91 zł
z tego: przychody działalności operacyjnej	70.194.029,05 zł
pozostałe przychody operacyjne	165.407,99 zł
przychody finansowe	412.183,87 zł
ZYSK brutto działalności komercyjnej	1.778.962,95 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych działalności komercyjnej	350.872,00 zł
ZYSK netto działalności komercyjnej	1.428.090,95 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	161.653,00 zł
Niedobór przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1.850.550,35 zł
Ogółem podatek dochodowy za 2020 rok	512.525,00 zł

Najistotniejsza dla gospodarki Spółdzielni jest informacja o tym, że sprawozdanie finansowe za 2020 rok wykazuje kwotę **1.740.395 zł**, która stanowi niedobór przychodów nad kosztami uzyskaną na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz kwotę **1.428.090,95 zł** – zysk netto stanowiący wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.

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

Podział zysku netto kwota:	1.428.090,95 zł
- zasilenie przychodów w nieruchomościach	880.413,00 zł

- zasilenie funduszu zasobowego 547.677,95 zł

Suma bilansowa za 2020 rok stanowi kwotę 314.975.101,95 zł. Kwota ta oznacza wartość całego majątku Spółdzielni.

Aktywa bilansu to zasoby majątkowe Spółdzielni.

Aktywa bilansu dzielą się na:

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

W Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku:

aktywa trwałe to - 262.307.647,59 zł
aktywa obrotowe to - 52.667.454,36 zł

Aktywa trwałe składają się z:

1. <u>wartości niematerialne i prawne</u>	kwota		101.324,98 zł
2. <u>rzeczowe aktywa trwałe</u>	kwota	-	261.832.430,07 zł
w tym:			
- grunty		-	85.704.732,61 zł
- budynki i budowle		-	157.126.824,81 zł
- urządzenia techniczne		-	2.651.354,14 zł
- środki transportu		-	26.394,56 zł
- inne środki trwałe		-	32.407,04 zł
- środki trwałe w budowie		-	16.290.716,91 zł
3. <u>należności długoterminowe</u>	kwota	-	3.454,54 zł

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych wg formuły „normatywnej”. W 2020 roku wartość należności długoterminowych obniżyła się o kwotę 113.113,93 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	370.438,00 zł
w tym;	
- udziały, akcje	135.438,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe	235.000,00 zł

Aktywa obrotowe składają się z następujących pozycji:

1. <u>zapasy</u> to kwota	29.852,49 zł
Kwota ta stanowi wartość materiałów znajdujących się w magazynie.	
2. <u>należności krótkoterminowe</u> kwota	1.839.742,42 zł
w tym:	
- należności z tytułu opłat	988.057,18 zł
- należności z tytułu dostaw i usług	164.692,90 zł
- należności z tyt. podatków, dotacji, ZUS	158.163,05 zł
- inne należności	528.829,29 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	49.977.878,20 zł
---	------------------

Kwota ta stanowi wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił spadek o kwotę **344.611,19 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	213.976.478,81 zł
--	-------------------

Na kwotę tę składają się następujące fundusze w Spółdzielni:

- fundusz zasobowy	29.635.694,99 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	54.386.854,96 zł
- fundusz wkładów budowlanych	125.607.893,03 zł
- zysk netto roku kwota	1.428.090,95 zł

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	kwota	100.998.623,14 zł
w tym:		
<u>1. Zobowiązania długoterminowe</u>	kwota	19.215.620,14 zł
w tym:		
- kredyty i pożyczki		19.179.560,33 zł
- inne zobowiązania		36.059,81 zł

Obciążenia kredytowe Spółdzielni

Na dzień 31.12.2020 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kwota 20.990.802,46 zł. Zadłużenie kredytowe Spółdzielni wynika z następujących tytułów:

1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.) 5.846,29 zł
2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.) 20.984.956,17 zł

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

<u>2. Zobowiązania krótkoterminowe</u>	kwota	69.094.780,38 zł
w tym:		
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług		13.751.479,30 zł

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

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

- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	651.330,97 zł
- inne zobowiązania	49.219.330,11 zł
- fundusze specjalne	3.293.966,52 zł

W zobowiązaniach z tytułu podatków i ZUS są zobowiązania powstałe w grudniu 2020 roku z terminem płatności w styczniu 2021 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 **12.688.222,62** zł, stanowi ona **nadwyżkę** na początek 2021 roku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.

Pandemia SARS-CoV-2 postawiła przed MSM nowe wyzwania. Spółdzielnia stanęła przed koniecznością wprowadzenia rozwiązań, które musiały stać się wygodne i bezpieczne zarówno dla mieszkańców jak i pracowników. W okresie od 16 marca do 31 grudnia 2020 r. w budynkach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni prowadzono dezynfekcję m.in. klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku, wind itp. dezynfekcja wykonywana była raz w tygodniu i obejmowała: bramofony, klamki - drzwi wejściowe, drzwi do piwnicy, przyciski do otwierania drzwi, przyciski do przywołania windy na parterze, przyciski w kabinach dźwigowych. Biura Spółdzielni zabezpieczono w płyny dezynfekcyjne i środki ochrony osobistej, stanowiska pracy dostosowano do pracy w zwiększonym reżimie sanitarnym. W czasie lockdownu wprowadzono dla zespołu pracowniczego system wymiennej pracy – w zakładzie pracy i zdalnej). Obsługa członków Spółdzielni i interesantów MSM odbywała się telefonicznie, mailowo i pisemnie w godzinach pracy Spółdzielni. W sprawach wymagających bezpośredniego kontaktu, zainteresowani umawiani byli na wyznaczone terminy, a spotkania przebiegały w zastrzonym reżimie sanitarnym. Łączny koszt na zabezpieczenie i dezynfekcję wyniósł: 125.667,05 zł. Kwota, choć wysoka, nie spowodowała konieczności wprowadzenia do planu gospodarczo – finansowego MSM w 2020 r. zmian.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrażoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Wypracowany w 2020 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2021 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 2020 roku kontynuowała prace związane z regulacją stanów prawnych gruntów. Czynności te dotyczyły prac związanych z nabyciem ostatnich części nieruchomości przy ul. Końcowej 3 (Spółdzielnia posiada 100 % udziałów w nieruchomości o powierzchni 0.0606 ha). Kontynuowano także prace związane z nabyciem przez Spółdzielnię nieruchomości, stanowiącej działkę nr 425 o powierzchni 0.0004 ha zabudowanej pawilonem handlowym przy ul. Bartosza Głowackiego 2, która posiadała nieuregulowany stan prawny. W wyniku czynności podjętych przez Urząd Miasta Torunia i Spółdzielnię, Gmina Miasta Toruń stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości w wyniku zasiedzenia. Spółdzielnia złożyła wiosek o nabycie prawa użytkowania wieczystego działki nr 425 o powierzchni 0.0004 ha (pawilon przy ul. B. Głowackiego 2 posadowiony jest na gruntach w użytkowaniu wieczystym, tabela nr 25).

W 2020 r., Gmina Miasta Toruń przejęła z mocy prawa pod układ drogowy nieruchomości przy ul. Szosa Okrężna o powierzchni 0.0448 ha oraz przy ul. Kraszewskiego o powierzchni 0.0172 ha. Urząd Miasta Torunia wszczął procedury dotyczące ustalenia wysokości odszkodowań.

W dniu 06.02.2020 roku zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielnia zbyła nieruchomość przy ul. Bażyńskich 20A/19 o powierzchni 0.0090 ha na rzecz Zakładu Usług Dźwignicowych „Dźwig” Sp. z o.o. w ramach uzupełnienia nieruchomości Spółki.

Na dzień 31.12.2020 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- **ogółem: 69.4044 ha** z czego 25.0572 ha grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach
- **własność: 67.2286 ha**
- **wieczyste użytkowanie: 2.1758 ha**

Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 25

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

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

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 26

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

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

W 2020 r. Spółdzielnia kontynuowała prace związane z nabyciem nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Nabyto udziały w nieruchomości w dzielnicy Chełmińskie Przedmieście o ogólnej powierzchni 0.1250 ha. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Spółdzielnia planuje dalsze pozyskiwanie nieruchomości w tej lokalizacji.

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 głównie inwestycji mieszkaniowych. Spółdzielnia nie zaprzestaje swojej działalności inwestycyjnej pomimo niesprzyjającej polityki państwa wobec spółdzielni mieszkaniowych oraz rosnącej konkurencji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Nawet pandemia, która zdominowała rok 2020 r nie zatrzymała budowlanej działalności.

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 m² do kilkupokojowych mieszkań o powierzchni ponad 70 – cio metrowych. 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, nowoczesnie 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.

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 2020 r. najwyższej nagrody - I stopnia w ogólnopolskim konkursie „Budowa Roku 2019” zorganizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa przy współudziale Ministerstwa Rozwoju i Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego za: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi przy ul. Hubego 21-21C, Hubego 29-29B, Hubego 31-31A 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 2020 roku

Budynki zasiedlone:

1. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 23 – 23B (bud. nr 2).

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 wielorodzinny przy ul. Hubego 33 – 33A (bud. nr 7).

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

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 18 wykonawców.

3. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 35 – 35B (bud. nr 8).

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku znajdują się 40 mieszkania, garaż indywidualny oraz 42 miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej.

Rozpoczęcie budowy: 11.06.2019 r.

Zasiedlenie budynku: 15 – 17 grudzień 2020 r.

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

Łącznie w 2020 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała 98 mieszkań w 3 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Budynki w realizacji:

1. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 37 – 37B

Budynek trzyklatkowy, trzykondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 42 mieszkania, garaż indywidualny oraz 42 miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej.

Rozpoczęcie budowy: 29.07.2019 r.

Zasiedlenie budynku: 28 – 29 styczeń 2021 r.

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

2. 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.

3. Budynek mieszkalny przy ul. Hubego 41 – 41B

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 lipiec 2021 r.

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

4. Budynek mieszkalny przy ul. Watzenrodego 25 – 25B

Budynek trzyklatkowy, czterokondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 40 mieszkań, garaż indywidualny oraz 40 miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 06.11.2020 r.

Zasiedlenie przewidziane jest na kwiecień 2022 r.

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

5. Budynek mieszkalny przy ul. Watzenrodego 27 – 27A

Budynek dwuklatkowy, czterokondygnacyjny. W budynku zaprojektowano 40 mieszkań, garaż indywidualny oraz 40 miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Rozpoczęcie budowy: 06.11.2020 r.

Zasiedlenie przewidziane jest na kwiecień 2022 r.

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

Obiekty zrealizowane w 2020 r.

Tabela nr 27

Lp.	Nazwa	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań /m ² /	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m ²)			Data zasiedlenia budynku
				Garaze indywidualne	Miejsc postojowych	Lokali użytkowych	Garaze indywidualne	Miejsc postojowych	Lokali użytkowych	
1.	ul. Hubego 33 – 33A	28	1.182,62	-	30	-	-	723,05	-	30 – 31.01.2020
2.	ul. Hubego 23 – 23B	30	1.368,87	-	30	1	-	707,01	18,92	28 – 29.01.2020
3.	ul. Hubego 35 – 35B	40	1.686,33	1	42	-	16,25	1.017,94	-	15 – 17.12.2020
	Ogółem:	98	4.237,82	1	102	1	16,25	2.448,00	18,92	

Obiekty w realizacji.

Tabela nr 28

Lp.	Nazwa	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m ²)			Data zasiedlenia budynku
				Garaze indywidualne	Miejsc postojowych	Lokali użytkowych	Garaze indywidualne	Miejsc postojowych	Lokali użytkowych	
1.	ul. Hubego 37 – 37B bud. nr 9	42	1.743	1	42	-	17	562	-	do 31.01.2021 r.
2.	ul. Hubego 39 – 39B bud. nr 10	42	1.743	1	42	-	15	563	-	do 30.04.2021 r.

3.	ul. Hubego 41 – 41B bud. nr 11	42	1.743	1	42	-	15	560	-	do 20.07. 2021 r.
4.	ul. Watzenrodego 25 – 25B bud. A	40	2.095	1	40	-	19	1.073	-	do 30.04. 2022 r.
5.	ul. Watzenrodego 27 – 27A bud. F	40	1.931	1	40	-	17	1.132	-	do 30.04. 2022 r.
	Ogółem:	206	9.255	5	206	-	83	3.890	-	

W 2021 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnego budynku na Osiedlu Mieszkaniowym JAR oraz dwa budynki na ul. 63 Pułku Piechoty 64 - 72.

Przygotowanie inwestycji za 2020 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 2021 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. W czerwcu 2020 r Spółdzielnia uzyskała pozwolenie 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.

ul. Zimowa

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

MSM zaproponowała zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną. Uchwałą Rady Miasta nr 511/20 z dnia 19 listopada 2020 r. wprowadzono zmiany w miejscowym planie zagospodarowania: maksymalna wysokość 4 kondygnacje i 15m, z ograniczeniem do 3 kondygnacji i 13m w pasie terenu o szerokości 20m od linii rozgraniczającej ulicę, ustalono

geometrię dachu – dach płaski dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4 kondygnacyjnej oraz dach stromy dla niższej zabudowy wielorodzinnej, wskaźnik liczby miejsc do parkowania - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie w tym min.10% miejsc realizowanych jako ogólnodostępne na terenie, obowiązek zapewnienia minimalnej liczby 2% ogólnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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. W 2020 r Spółdzielnia zakończyła procedury związane z uregulowaniem stanu prawnego i nabyła pełne prawo do nieruchomości. W związku z tym rozpoczęto prace projektowe. Opracowano dokumentację budowlaną. Na tym terenie przewiduje się budowę 16 mieszkań oraz 17 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 6 miejsc naziemnych. Spółdzielnia w grudniu 2020 r złożyła wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

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 6 budynków z 228 mieszkaniami oraz 228 miejscami postojowymi w garażach podziemnych. Dokumentacja opracowywana jest sukcesywnie. Spółdzielnia uzyskała dokumentację budowlaną – wykonawczą oraz pozwolenia na budowę dla dwóch budynków. Dokumentację budowlaną na kolejne cztery budynki Jednostka Projektowa przekazała w grudniu 2020 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. 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 zagospodarowania terenu. W styczniu 2020 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

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 opracowała koncepcję zagospodarowania terenu. Spółdzielnia złożyła wniosek do Prezydenta

Miasta Torunia o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. 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. Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta Miasta Torunia poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przeprowadzonego przetargu w październiku 2020 roku Spółdzielnia wybrała Jednostkę Projektową, która opracowała wstępną koncepcję zagospodarowania i zabudowy terenu. Po uchwaleniu nowego planu prace projektowe będą kontynuowane.

Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2020 roku wyniosły:

- na realizację	26.717.860,95 zł
- na przygotowanie	1.307.700,28 zł

W 2021 r. będą kontynuowane prace przygotowawcze dla posiadanych lokalizacji. Spółdzielnia na bieżąco poszukuje terenów i analizuje rynek nieruchomości pod względem możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne.

7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa od początku swojej działalności prowadzi działalność społeczno-kulturalną. 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). 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.

Rok 2020 był rokiem szczególnym, w którym skutki pandemii najbardziej dotkliwie wywarły swoje piętno na działalności społeczno – kulturalnej. Prowadzone zajęcia, które za zadanie miały:

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

Mając na uwadze bezpieczeństwo i ochronę zdrowia, a także zminimalizowanie ryzyka zakażenia koronawirusem uczestników zajęć oraz pracowników klubów osiedlowych, placówki zostały czasowo zamknięte w okresie od 16.03.2020 r. do 15.06.2020 r. oraz ponownie od 01.11.2020 r. do 31.12.2020 r. Pracownicy w tym okresie, realizowali zadania merytoryczne za pośrednictwem TV Toruń. Nagrywano zajęcia rekreacyjne takie jak: gimnastyka rekreacyjna, relaksacyjna dla seniora, joga i zumba gold oraz kącik artystyczny, które następnie były emitowane przez TV Toruń i TV on-line. Każdy zainteresowany mógł w dowolnym czasie, wybrane zajęcia odtwarzać i ćwiczyć w domu.

Działalność dwu świetlic środowiskowo-terapeutycznych: „Kameleon” i „Świetliki”, zdeterminowana została przez zagrożenie epidemiologiczne. Zajęcia w tradycyjnej formie odbywały się do 16 marca 2020 r. Głównym zadaniem była opieka nad dziećmi z rodzin dysfunkcyjnych i zagrożonych patologią społeczną. W świetlicach prowadzone były zajęcia z profilaktyki uzależnień, promocji zdrowia, zajęcia dydaktyczno-wyrównawcze, kompensacyjno-korekcyjne, plastyczne i kulturalne. Pod fachową opieką pedagogów dzieci odrabiały lekcje, bawiły się, uczyły się jak dbać o zdrowie oraz przyjemnie i pożytecznie spędzić czas. Dzieci korzystające ze świetlicy otrzymywały również podwieczorki. Współorganizatorem tego zadania jest Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej Urzędu Miasta Torunia oraz Stowarzyszenie „Żyć Lepiej” w ramach projektu „Dzieciństwo, oknem na świat”. Dzieci po zawieszeniu zajęć do tradycyjnych spotkań do końca roku już nie wróciły. W okresie przedświątecznym dla dzieci przygotowano paczki od Mikołaja. W dniach 21-22 grudnia br. dzieci osobiście odbierały świąteczne podarunki przy zachowaniu reżimu sanitarnego.

Dużą grupę odbiorców naszych propozycji stanowią seniorzy, którzy najdotkliwiej odczuli lockdown. Zajęcia w tradycyjnej stacjonarnej formie trwały do 16 marca 2020r. Powrót do zajęć w formie stacjonarnej przy wzmożonym reżimie sanitarnych nastąpił 15 czerwca br. i trwał nieprzerwanie do końca października. Druga wysoka zachorowalność na SARS-CoV-2 spowodowała ponowne zamknięcie placówek osiedlowych. W miesiącach listopad i grudzień ponownie wróciliśmy do zajęć rekreacyjnych za pośrednictwem telewizji. Po analizie liczby wyświetleń (wejść) na proponowane zajęcia on-line, możemy stwierdzić, że cieszyły się dużym zainteresowaniem (stan na 31.12.2020):

1. Zajęcia zumbi – 1374 wejścia.
2. Zajęcia fitness – 2 435 wejść.
3. Joga – 5 168 wejść.
4. Kącik artystyczny – 1 259 wejść.

Nie odbyła się cykliczna impreza pn. „Spółdzielcze Popołudnie” organizowana przez 4 największe spółdzielnie mieszkaniowe Torunia: „MSM”, „Rubinkowo”, „Na Skarpie” i „Kopernik”, w której corocznie uczestniczyło ok. 6 tys. spółdzielców Torunia. Pandemia zweryfikowała nasze plany na miesiąc grudzień. Odwołano tradycyjne spotkania z mieszkańcami MSM z okazji Mikołajek czy Wigilii. Dnia 06.12.2020 r. w TV TORUŃ odbyła się emisja spektaklu pt. „Świąteczne zadania” w wykonaniu toruńskiego Teatru Magmowcy. Był to prezent dla najmłodszych mieszkańców MSM z okazji Mikołajek. Przedstawienie teatralne zostało nagrane w klubie „Kameleon” i wyemitowane na antenie TV

Toruń. Zamiast corocznych spotkań wigilijnych dla samotnych mieszkańców MSM, przygotowano wspólnie z Urzędem Marszałkowskim w Toruniu paczki żywnościowe, w których znalazły się również środki dezynfekcyjne i maseczki ochronne. Łącznie obdarowanych zostało pół tysiąca Seniorów z naszej Spółdzielni. Zespół „Appassionata”, jako jedna z sekcji klubowych przygotował dla mieszkańców koncert kolęd i pastorałek, który został wyemitowany przez TV Toruń w okresie świąteczno - noworocznym.

Pomimo tak trudnego roku udało się zrealizować projekt pn. „Uwierzyć w siebie” współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach „Wdrażania Strategii Rozwoju Lokalnego Kierowanego przez Społeczność, Lokalnej Grupy Działania "Dla Miasta Torunia". Celem głównym projektu było zwiększenie umiejętności społecznych, aktywizacja społeczna i integracja: (rodziców i dzieci) z grupy osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym, zamieszkujących obszar zaliczany do Lokalnej Strategii Rozwoju dla Miasta Torunia – głównie dzielnicy Podgórz. W ramach projektu podjęte zostały działania w zakresie organizowania społeczności lokalnej i animacji społecznej - skierowano ofertę indywidualnego wsparcia psychologicznego, warsztatów i treningów aktywizacyjnych oraz zapewniono możliwość udziału w wydarzeniach, dzięki którym osoby te zaktywizowały się, zintegrowały z innymi mieszkańcami osiedla oraz wzmocniły więzi rodzinne, w szczególności ze swoimi dziećmi.

Projekt pomógł osobom borykającym się z problemami wykluczenia społecznego spojrzeć na swoje życie w inny sposób, znaleźć w nim czas tylko dla siebie i dla najbliższych, nawiązać kontakt z innymi ludźmi i co najważniejsze - uwierzyć w siebie.

Drugim projektem zrealizowanym w całości, a współfinansowanym przez Gminę Miasta Toruń, to projekt pn. „Działania na rzecz osób 65+”. W ramach tego zadania proponowaliśmy udział w zajęciach rekreacyjnych i integracyjnych takich jak: spotkania integracyjne, zajęcia taniec w kręgu, Nordic walking oraz gimnastyka relaksacyjna. Uczestnikami było 68 seniorów, zajęcia w czasie zagrożenia epidemiologicznego realizowano zgodnie z wytycznymi Głównego Inspektora Sanitarnego w Polsce, przepisami prawa powszechnie obowiązującego w związku z występowaniem stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Działania sekcji, klubów i kół zainteresowań zostały ograniczone. W obecnej dobie dominantą naszego postępowania, jest i musi być przede wszystkim bezpieczeństwo uczestników oraz pracowników klubów.

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 – organizator turniejów koszykarskich dla amatorów.

8. Telewizja Kablowa

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa jest wpisana do Rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod numerem 2148. Telewizja Kablowa Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, świadczy usługi dostępu do telewizji, kablowego i mobilnego Internetu oraz stacjonarnej i komórkowej telefonii dla 19 000 gospodarstw domowych, zlokalizowanych w zasięgu własnej infrastruktury sieciowej. W 2020 roku Telewizja Kablowa Toruń była, pod względem liczby obsługiwanych abonentów, czternastym operatorem kablowym w Polsce. Na podstawie koncesji przyznanej przez Krajową Radę Radiofonii i Telewizji nadaje własny, lokalny kanał *Telewizja Toruń HD*.

Telekomunikacyjna działalność Spółdzielni prowadzona jest w warunkach silnej konkurencji ze strony licznych kablowych i mobilnych operatorów, dostawców Internetu, telewizji oraz telefonii. Podstawowe usługi (telewizja, Internet, telefon) dostarczane są przez TVK Toruń za pośrednictwem własnej, systematycznie modernizowanej sieci. Do jej obsługi przeznaczone są najnowocześniejsze urządzenia i rozwiązania techniczne, gwarantujące ciągłość dostawy oraz najwyższe parametry techniczne oferowanych serwisów. Za realizację usług, ich sprzedaż oraz obsługę abonentów odpowiedzialny jest zespół specjalistów systematycznie rozwijających swoje zawodowe kompetencje, wiedzę oraz umiejętności.

Już od trzech dekad TVK Toruń jest liderem nowoczesnych rozwiązań technicznych i sprzedaży usług na lokalnym, telekomunikacyjnym rynku. Zapewnia swoim klientom wysokiej jakości usługi świadczone na korzystnych warunkach finansowych. Strategia marketingowa 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 listopadzie 2020 roku Telewizja Kablowa Toruń przeprowadziła ankietowe badanie konsumenckiej satysfakcji swoich klientów. Na pytanie „*Jak oceniasz jakość usług?*” pozytywna opinia wyrażona została przez 88,17% respondentów; na pytanie „*Jak oceniasz serwis i obsługę klienta?*” pozytywna opinia wyrażona została przez 88,76% respondentów, a

na pytanie „*Jak oceniasz stosunek jakości usług do ich ceny?*” pozytywna opinia wyrażona została przez 79,88% zapytanych abonentów TVK Toruń.

Wyniki ankiety dowodzą, że systematyczne wdrażanie i aktualizowanie strategii marketingowej przyjętej przez Telewizję Kablową Toruń przynosi efekty w postaci wysokiej średniej ocen oraz zdecydowanej przewagi pozytywnych opinii nad mniej licznymi negatywnymi. Struktura danych pozwala na uznanie, że wysoki poziom satysfakcji klienta zapewnia stabilny fundament bieżącej działalności operacyjnej, w postaci około 80% zadowolonych abonentów należących do aktualnej bazy abonenckiej, generującej stabilne przychody ze sprzedaży pięciu multimedialnych usług. Pozytywna ocena abonentów daje dobrą, długoterminową perspektywę utrzymania aktualnej pozycji rynkowej oraz pozwala prognozować, że pakiet atrakcyjnych usług telekomunikacyjnych oferowanych przez TVK Toruń będzie stanowił atrakcyjną propozycję dla kolejnych gospodarstw domowych zlokalizowanych na terenie naszego miasta.

W 2020 roku Telewizja Kablowa Toruń realizowała następujące, priorytetowe projekty: wsparcie sprzedaży dodatkowych usług aktualnym abonentom w oparciu o kampanie reklamowe usług łączonych (pakiety pięciu usług), promocja sprzedaży usług mobilnych (telefonii komórkowej i dostępu do Internetu LTE wprowadzone do oferty w 2018 roku), zakodowanie wszystkich kanałów cyfrowej telewizji (z wyłączeniem TV Toruń HD i reklamowych programów planszowych), 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, 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.

RAPORT TECHNICZNY

W ramach kontynuacji prac modernizacyjnych wykonano przebudowę kolejnych wybranych fragmentów sieci (8 zadań).

Rozwój terytorialny sieci obejmował budowę przyłączy w 20 lokalizacjach oraz wybudowanie odcinków kanalizacji teletechnicznej dla przyłączy zaplanowanych na rok 2021. Wybudowano także sieć światłowodową na Osiedlu Chrobrego, przygotowaną do wyposażenia w sprzęt aktywny i uruchomienia usług w technologii FTTB (światłowód do budynku).

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 (17 zamówień). 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 rozdziale: Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM).

Specjaliści TVK uczestniczyli w konferencjach branżowych i specjalistycznych szkoleniach dotyczących zagadnień technicznych a także uregulowań ustawowych i innych, nakładających na operatorów telekomunikacyjnych określone obowiązki; wymagane rozwiązania wdrażano na bieżąco. TVK wywiązała się z licznych obowiązków sprawozdawczych wobec UKE i KRRiT.

TELEWIZJA

Na koniec 2020 roku Telewizja Kablowa Toruń reemitowała w swojej sieci 185 cyfrowych kanałów telewizyjnych w tym 111 nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD. Oferta handlowa obejmowała 5 pakietów zawierających: 39, 59, 109, 145 i 160 programów. Dodatkowo abonenci cyfrowej telewizji mieli możliwość wykupienia pakietów kanałów *premium* następujących nadawców: *CANAL+*, *HBO*, *Cinemax*, *FilmBox* i *TV Republika*. Programy cyfrowe rozsyłane są w standardzie DVB-C (Digital Video Broadcasting Cable).

W 2020 roku Telewizja Kablowa Toruń konsekwentnie zwiększała liczbę dostępnych w sieci cyfrowych kanałów nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD (dodano 10 programów w stosunku do 2019 roku). Zrealizowany został projekt całkowitego zakodowania telewizji, który otworzył drogę do pełnego zarządzania warunkowym dostępem

do programów ze stacji czołowej za pośrednictwem systemu SORT bez konieczności podłączania i odłączania przyłączy abonenckich przez serwis kablowy.

Dostęp do bogatej i różnorodnej oferty kanałów tematycznych nadawanych z zagwarantowaniem bardzo dobrych parametrów technicznych odbioru, zapewnia abonentom wysoki poziom satysfakcji z wykupionych usług. Kanały cyfrowej telewizji dystrybuowane są w sieci TVK Toruń w ramach systemu dostępu warunkowego *Conax*, uniemożliwiającego nieautoryzowany odbiór telewizji osobom nie posiadającym uprawnień nadanych przez operatora wraz z zawarciem abonamentowej umowy na ich odbiór.

**Abonenci Telewizji Kablowej Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w zakresie odbioru telewizji cyfrowej w latach 2013-2020**

Tabela nr 29

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość abonentów ogółem*	7 854	9 170	11 452	12 797	14 305	15 352	18 089	17 260
1) pakiet HBO	1 057	709	662	678	646	498	560	478
2) pakiet CINEMAX	443	236	176	145	125	123	117	105
3) pakiet AXN	862	1 044	1 220	1 290	-----	-----	-----	-----
4) pakiet CANAL+	1 306	1 112	1 038	929	913	832	821	765
5) TV Republika	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	169
6) pakiet Canal+ HD	114	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
7) pakiet Startowy	2 342	4	-----	-----	-----	-----	-----	-----
8) pakiet Rodzinny	1 257	825	445	254	139	97	61	43
9) pakiet Rodzinny HD	430	201	82	40	18	7	3	2
10) pakiet Niebieski	193	430	1 457	1 593	1728	1478	2128	1202
11) pakiet Fioletowy	231	174	217	253	384	706	651	498
12) pakiet Zielony	1 665	4 056	4 897	5 723	6 884	7805	8343	8167
13) pakiet Pomarańczowy	950	2 528	3 171	3 456	2 382	1551	941	659
14) pakiet Czerwony	786	952	1 183	1 211	915	608	426	296
15) pakiet Srebrny	-----	-----	-----	222	1 585	2 600	3 486	3709
16) pakiet Złoty	-----	-----	-----	45	270	500	634	757
17) Podstawowy DTV	-----	-----	-----	-----	-----	-----	898	1274
18) Rozszerzony DTV	-----	-----	-----	-----	-----	-----	518	653

* Łączna liczba abonentów podstawowych pakietów (7-18) bez abonentów pakietów *premium*.

INTERNET

Telewizja Kablowa Toruń w 2020 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 2020 roku przedstawiane były atrakcyjne oferty handlowe, zawierające sześć przepustowości łącz internetowych DOCSIS 3.0. Analiza raportów sprzedaży umożliwia ustalenie, że w 2020 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 2020 roku prowadzone były 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 2013 – 2020

Tabela nr 30

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość abonentów Internetu	11 649	12 044	12 015	11 811	11 661	11 491	11 126	10 815

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 osiągniętych z abonamentów oraz międzyoperatorskiego rozliczenia połączeń wychodzących i przychodzących na numery abonentów należących do spółdzielczej sieci TVK Toruń.

Ilość abonentów usługi telefonii stacjonarnej VoIP w latach 2013 – 2020

Tabela nr 31

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość abonentów telefonii	3 229	3 529	3 419	3 242	2 910	2 710	2 407	2 168

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.

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 2020 roku Telewizja Kablowa Toruń świadczyła usługę dostępu do Internetu LTE 22 abonentom oraz posiadała 328 klientów komórkowej telefonii.

PROGRAM LOKALNY

Telewizja Toruń jest jedną z nielicznych lokalnych stacji w Polsce, która emituje codzienny, kilkunastogodzinny program. Można go oglądać w sieciach: Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (właściciela telewizji) oraz Multimedia Polska (obecnie Vectra), a także w Internecie na stronach: www.tvtorun.net i www.toruntv.pl w zakładce on-line.

Program ten przede wszystkim nastawiony jest na dostarczanie informacji z Torunia i Województwa Kujawsko-pomorskiego. Kilkunastoosobowy zespół dziennikarzy, operatorów i montażystów przygotowuje w każdym dniu materiały do serwisów: Aktualności Toruńskich, a w soboty i niedziele Toruńskiego Echa Tygodnia. Specjalny serwis wojewódzki, Magazyn Kujawsko-Pomorski nadawany jest natomiast w każdy piątek. Zawartość serwisów jest zróżnicowana, w zależności od ilości wydarzeń: politycznych, społecznych, kulturalnych, sportowych itp. Kamery telewizyjne są wszędzie tam, gdzie dzieje się coś interesującego dla lokalnego odbiorcy.

Oprócz serwisów w programie TV Toruń można obejrzeć dłuższe sprawozdania, reportaże z najciekawszych wydarzeń, imprez i uroczystości, takich jak czerwcowe święto Torunia czy województwa.

W styczniu 2020 roku w Toruniu i w całym Województwie Kujawsko-Pomorskim uroczystość obchodzono 100. rocznicę odzyskania niepodległości i włączenie tych ziem do macierzy. W programie Telewizji Toruń nie zabrakło informacji z licznych uroczystości. Transmitowaliśmy z toruńskiego Ratusza uroczystą sesję Rady Miasta, z hali na Jordankach Wielki Bal 100-lecia, zaś z Katedry mszę za ojczyznę. Powstały też trzy historyczne reportaże o życiu codziennym na Kujawach i Pomorzu na początku XX wieku, a także o zasłużonych ludziach (bohaterach) tego okresu.

Kolejne miesiące roku 2020 były specyficzne. Wprowadzone obostrzenia związane z panującą pandemią ograniczyły do minimum organizowanie imprez dla widzów. W tym trudnym momencie właśnie telewizja, także ta lokalna, stała się podstawowym źródłem przekazu i informacji. Tak jest np.: w przypadku bieżących konferencji, organizowanych przez prezydenta Torunia, a dotyczących aktualnych spraw miejskich, koncertów i przedstawień teatralnych jubileuszowo-noworocznych, czy zawodów sportowych odbywających się przy pustych trybunach.

Z roku na rok programy Telewizji Toruń stają się coraz lepsze, tak pod względem dziennikarskim, jak i techniki montażu. Dowodem są nagrody przyznawane w wielu konkursach dla dziennikarzy prasy, radia i telewizji. W 2020 roku dziennikarze TV Toruń zajęli trzy pierwsze miejsca w dorocznym konkursie organizowanym przez Urząd Marszałkowski, a dotyczącym zrealizowanych reportaży na temat wykorzystania środków finansowych, pozyskanych z Unii Europejskiej, a także działalności na rzecz ekologii.

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 **2020** zostały zrealizowane następujące działania:

1. powiększono bazę ofert sprzedaży lokali mieszkalnych, działek, domów, lokali użytkowych i obiektów;
2. podpisano 128 umów pośrednictwa, 36 umów sprzedażowych i 28 umów najmu;
3. prowadzono zarząd nad 10 nieruchomościami lokalowymi.

10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.

W roku 2020 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała:

- Nagrodę I stopnia w Konkursie PZITB „Budowa Roku 2019” (konkurs ogólnopolski) za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Hubego 21-21C, 29-29B, 31-31A,
- Tytuł „Gazeta Biznesu 2019” przyznany przez ogólnopolski dziennik „Puls Biznesu” potwierdzający przynależność do grona najdynamiczniej rozwijających się firm, charakteryzujących się wiarygodnością finansową oraz wysokim wzrostem przychodów.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2020 ROK
PRZEDKŁADA**