



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 roku.**

Toruń, dnia 20.03.2019 r.

## SPIS TREŚCI

	Strona
<b>I. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 roku</b>	
1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	3
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz gospodarka lokalami użytkowymi	6
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	10
A. Wyniki działalności GZM w 2018 roku	10
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	11
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	11
D. Remonty	16
E. Dewastacje w zasobach Spółdzielni	23
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	28
4. Gospodarka finansowa	32
A. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok	32
B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni	35
5. Sprawy terenowo -prawne	40
6. Działalność inwestycyjna	43
7. Działalność społeczno-kulturalna	49
8. Telewizja kablowa	55
9. Działalność Biura Obrotu Nieruchomościami	65
10. Nagrody i wyróżnienia	66
11. Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku	67

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000116913. Posiada REGON nr 000483599 oraz NIP nr 879 – 017 – 03 – 43. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzesza 11 459 członków według stanu na 31.12.2018 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 2018 roku Walne Zgromadzenie MSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 23 - 24 - 25 maja. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia odbyły się w Klubie „Kameleon” przy ul. J. Tuwima 9.

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

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w niżej wymienionych sprawach:

1. określenia liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych w 2018 roku na trzyletnią kadencję,
2. wprowadzenia zmian do Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu.
3. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok,
4. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2017 roku,
5. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2017,
6. udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
7. dokonania podziału zysku netto Spółdzielni za 2017 rok,
8. określenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Jana Michała Hubego 21-41B,
10. zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Wojska Polskiego.

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

Rada Nadzorcza przedstawia odrębne sprawozdanie ze swojej działalności.

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

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

W 2018 roku Zarząd odbył 57 protokołowanych posiedzeń, na których podejmował uchwały i decyzje zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wniosków przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Realizował zatwierdzony przez Radę plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni oraz wnioski i uchwały organów statutowych. Rozpatrywał wnioski i podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni oraz w sprawach indywidualnych członków i innych osób fizycznych lub prawnych.

W roku 2018 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa obchodziła 60 – lecie swojego powstania. Dnia 25 kwietnia 2018 r. odbyło się okolicznościowe spotkanie z założycielami spółdzielni i przedstawicielami instytucji i firm, które wpłynęły na powstanie i rozwój MSM. Dnia 12 maja w Centrum Kulturalno – Kongresowym „Jordanki” odbyło się uroczyste spotkanie jubileuszowe, które stało się okazją do przypomnienia jej historii. Spotkanie zaszczyliły władze państwowe, samorządowe i spółdzielcze oraz firmy i instytucje współpracujące, a przede wszystkim członkowie założyciele oraz nasi mieszkańcy.

Historia MSM zaczęła się 25 kwietnia 1958 roku. Założycielami Spółdzielni byli młodzi ludzie, którzy samodzielnie postanowili rozwiązać swoje problemy mieszkaniowe. Wielu z sygnatariuszy tego historycznego dokumentu związanych jest ze Spółdzielnią do dziś. W ciągu pierwszych pięciu lat swojej działalności Spółdzielnia wybudowała 16 budynków mieszkalnych na Osiedlu Młodych i zdołała skupić ponad 800 członków. Do roku 1970 Spółdzielnia posiadała już 48 budynków z 2500 mieszkaniami. Od pierwszego budynku przy ul. Moniuszki do nowoczesnych, kameralnych osiedli: Brzezina, Letnia do najmłodszego Osiedla Jar Spółdzielnia przeszła długą i trudną drogę. Zmieniali się ludzie, technologie, a przede wszystkim uwarunkowania społeczno - ekonomiczne całej gospodarki, której jakże

wrażliwą częścią jest mieszkalnictwo. Ta droga zostawiła jednak ważny i piękny ślad w rozwoju Torunia i życiu kilkudziesięciu tysięcy jego mieszkańców.

Z okazji 60 lecia MSM gratulacje i życzenia dalszych sukcesów spółdzielcom przekazali Wicewojewoda Kujawsko - Pomorski Józef Ramlau, Marszałek Województwa Kujawsko – Pomorskiego Piotr Całbecki, Przewodniczący Sejmiku Województwa Ryszard Bober, Prezydent Torunia Michał Zaleski i Prezes Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego RP dr Jerzy Jankowski. Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przyznano medal "Za zasługi dla Województwa Kujawsko – Pomorskiego" nadany przez Sejmik Województwa Kujawsko – Pomorskiego i Medal „Thorunium” przyznany przez Prezydenta Miasta Torunia za wkład w rozwój miasta. Medal „Thorunium” otrzymali także; współzałożyciel Spółdzielni; Ryszard Olszewski oraz członek pierwszego Zarządu i wieloletni członek Rady Nadzorczej Czesław Krzyżykowski. Wyróżniający się aktywnością członkowie Spółdzielni i pracownicy zostali odznaczeni medalami Prezydenta RP i odznaczeniami „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego” a także medalem „Zasłużony dla Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyznany przez Radę Nadzorczą MSM. Medal ten przyznawany jest zasłużonym działaczom i instytucjom prowadzącym aktywną działalność społeczną lub zawodową na rzecz Spółdzielni. Medalem uhonorowano m.in. członków założycieli: Stanisława Rakowicza, Mieczysława Skrzypek i projektanta Hannę Falkiewicz.

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 2018 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2018 r.) liczył 107,07 etatów. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 106,30 etatu. W tej grupie 45,32 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 61,75 etatów to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni.

## 2. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE ORAZ GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI.

### DANE PODSTAWOWE

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018
I.	<b>Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:</b>	<b>11459</b>
A.	Osoby fizyczne	11456
B.	Osoby prawne	3

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018
	<b>Liczba mieszkań użytkowanych na zasadach:</b>	
A.	lokatorskich	842
B.	własnościowych	4954
C.	z odrębną własnością	3614
D.	własność niewyodrębniona – ekspektatywa	91
E.	najem	74
	<b>Razem</b>	<b>9575</b>

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

A) osoba fizyczna, której przysługuje:

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

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

Dodatkowo członkami Spółdzielni są małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa do odrębnej własności.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I ILOŚĆ MIESZKAŃ

**Tabela nr 3**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w okresie sprawozdawczym	AOChiD	AOMiK	AOLiK	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:</b>	<b>502 559</b>	<b>6 792</b>	<b>161 757</b>	<b>173 997</b>	<b>173 597</b>	<b>509 351</b>
	- lok. mieszkalne	453 282	4 429	150 426	157 101	150 184	457 711
	- lokale użytkowe	12 994	0	5 540	5 840	1 614	12 994
	- garaże	14 285	16	2 434	6 274	5 593	14 301
	- miejsca postojowe	15 920	0	3 357	4 782	7 781	15 920
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	6 078	2 347	0	0	8 425	8 425
<b>2.</b>	<b>Ilość lokali ogółem, w tym:</b>	<b>11 320</b>	<b>198</b>	<b>3 808</b>	<b>3 966</b>	<b>3 744</b>	<b>11 518</b>
	- lokale mieszkalne	9 480	95	3 482	3 357	2 736	9 575
	- lokale użytkowe	177	0	74	61	42	177
	- garaże	839	1	140	354	346	840
	- miejsca postojowe	579	0	112	194	273	579
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	245	102	0	0	347	347
<b>3.</b>	<b>Budynki ogółem, w tym:</b>	<b>237</b>	<b>3</b>	<b>56</b>	<b>95</b>	<b>89</b>	<b>240</b>
	- mieszkalne	197	3	41	76	83	200
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
<b>4.</b>	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>17 043</b>	<b>-70</b>	<b>5 877</b>	<b>5 846</b>	<b>5 250</b>	<b>16 973</b>
<b>5.</b>	<b>Liczba mieszkańców z opłatą ekspl. za dźwig od osób</b>	<b>5 745</b>	<b>-75</b>	<b>3 524</b>	<b>1 714</b>	<b>432</b>	<b>5 670</b>
<b>6.</b>	<b>Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów</b>	<b>34 523</b>	<b>3 683</b>	<b>6 272</b>	<b>9 880</b>	<b>22 054</b>	<b>38 206</b>
<b>7.</b>	<b>Urządzenia techniczne:</b>						
	- dźwigi osobowe	146	7	75	36	42	153
	- ilość klatek z domofonami	568	7	129	202	244	575
<b>8.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń zajmowanych przez MSM</b>	<b>2 562</b>	<b>29</b>	<b>1 139</b>	<b>1 290</b>	<b>162</b>	<b>2 591</b>
	- biura	754			754		754
	- administracje	228	29	54	76	127	257
	- kluby (świetlice)	800		305	460	35	800
	- telewizja	756		756			756
	- garaż	24		24			24

W marcu 2018 r. został oddany do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Adama Freytaga 18-18A o powierzchni użytkowej 1446,91 m<sup>2</sup> z 29 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (30 miejsc postojowych o pow. 737,20 m<sup>2</sup> oraz dwustanowiskowy garaż zewnętrzny o powierzchni 35,02 m<sup>2</sup>). W części podpiwniczenia

został wybudowany lokal użytkowy o pow. 29 m<sup>2</sup> przeznaczony na administrację Osiedla Jar.

W grudniu 2018 r. zasiedlony został budynek przy ul. Jana Michała Hubego 29-29B o powierzchni użytkowej 1765,91 m<sup>2</sup> z 40 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (42 miejsca postojowe o pow. 941,68 m<sup>2</sup> oraz jeden garaż wewnętrzny o pow. 15,53 m<sup>2</sup>) oraz oddany został do użytkowania budynek przy ul. Jana Michała Hubego 27-27A o pow. użytkowej 1216,05 m<sup>2</sup> z 26 mieszkaniami i 30 miejscami postojowymi o pow. 668,39 m<sup>2</sup>.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie zabudowane nieruchomości są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami MSM.

Wszystkie wnioski dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności wykonywane były na bieżąco, jeżeli nie występowały przeszkody formalno-prawne (np.: nie przeprowadzono postępowania spadkowego, nie wykonano podziału majątku po rozwiązaniu małżeństwa itp.). W całym 2018 r. dokonano ustanowienia odrębnej własności dla 203 lokali mieszkalnych i użytkowych. W proces ustanawiania i przenoszenia własności lokali (akty notarialne oraz czynności przygotowawcze) zaangażowanych było siedmiu pracowników Spółdzielni.

Informujemy ponadto, że na dzień 31 grudnia 2018 r. wyodrębnione są łącznie 4323 lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe. W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 40% ogólnej ich liczby.



## GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

W 2018 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 98,74 – 100%. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

**Tabela nr 4**

Data	I/2018	II/2018	III/2018	IV/2018	V/2018	VI/2018	VII/2018	VIII/2018	IX/2018	X/2018	XI/2018	XII/2018
% powierzchni wynajętej do całkowitej	98,74	98,74	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Wolne lokale	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych) przychody w kwocie **2.821.735 zł**.

## INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2018 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie **719.380 zł**, a podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. W porównaniu z rokiem 2017, w którym uzyskano przychody w kwocie 670.079 zł jest to kwota o **49.301 zł** wyższa od uzyskanej w roku poprzednim.

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

#### **A. Wyniki działalności GZM w 2018 roku (dochody, koszty i wynik w zł).**

**Tabela nr 5**

Lp.	Działalność	Wykonanie 2018r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	42.097.024	44.750.541	/-/ 2.653.517
II.	NADZÓR BUDOWLANY	2.277.749	1.770.766	506.983
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	2.476.869	1.871.106	605.763
IV.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	871.614	329	871.285
V.	PODATEK DOCHODOWY		340.822	/-/ 340.822
VI.	WYNIK GZM ZA 2018 ROK	47.723.256	48.733.564	/-/ 1.010.308
VII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA 2017 ROK	/+/914.605		/+/914.605
VIII.	WYNIK GZM	48.637.861	48.733.564	/-/ 95.703

#### **Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2018 roku (dochody, koszty i wynik w zł)**

**Tabela nr 6**

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2018r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W NAJMIE	2.821.735	1.796.283	1.025.452	828.635
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	719.380	649.817	69.563	56.212
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	73.985	28.662	45.323	36.624
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	16.902.035	15.362.893	1.539.142	1.243.731
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	2.453	12.811	/-/ 10.358	/-/ 8.370
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	1.889		1.889	1.526
VII.	SPRZEDAŻ MAJĄTKU	97.559	97.559	0	0
VIII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20.619.036	17.948.025	2.671.011	
IX.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		512.653		
X.	ZYSK NETTO ZA 2018 ROK	20.619.036	18.460.678		2.158.358

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

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

**Tabela nr 7**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszty ogółem</b>	<b>Struktura kosztów 2018 r. (%)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Eksploatacja podstawowa	9 227 707	20,7
2.	Konserwacja	2 715 583	6,1
3.	Fundusz remontowy	7 923 122	17,7
4.	Eksploatacja dźwigów	774 510	1,7
5.	Centralne ogrzewanie	9 963 066	22,3
6.	Ciepła woda	5 815 538	13,0
7.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	5 506 898	12,3
8.	Wywóz nieczystości	2 127 610	4,8
9.	Energia elektryczna	358 795	0,8
10.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	255 426	0,6
	Suma:	44 668 255	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.

Dla największej grupy liczącej 177 budynków ciepło dostarczane jest przez PGE Toruń S.A. Ciepło to zużywane jest na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Dla 10 budynków na Osiedlu Jar wykorzystano dodatkowo nowoczesną technologię pomp ciepła, które wspomagają funkcjonowanie instalacji grzewczej w zakresie podgrzania wody.

W omawianym okresie dla większości budynków zasilanych z sieci miejskiej w rozliczeniach z dostawcą ciepła obowiązywała taryfa wielocłonowa EC/S1/WI. Ceny obowiązujące w poszczególnych okresach kształtowały się następująco:

	cenę dotychczasowe (1 stycznia – 13 sierpnia)	cenę nowe (14 sierpnia – 31 grudnia)	% zmiany
<b>za moc zamówioną (MW)</b>	<b>10 775,44 zł</b>	<b>10 827,69 zł</b>	<b>+ 0,48 %</b>
<b>za zużyte ciepło (GJ)</b>	<b>65,87 zł</b>	<b>66,68 zł</b>	<b>+ 1,23 %</b>

W 2018 roku łączna cena 1 GJ brutto (przedstawiona w poniższym zestawieniu tabelarycznym) obejmująca poniesione koszty z tytułu:

- zużytego ciepła w GJ łącznie z przesyłem,
- mocy zamówionej w MW łącznie z przesyłem,

wyniosła:

#### Cena łączna ciepła 1 GJ (brutto) w latach 2010 - 2018 w zł

Tabela nr 8

	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.	% wzrostu (2018r. do 2017r.)
Centralne ogrzewania	60,51	66,77	70,84	74,57	82,66	86,36	84,90	86,23	92,40	+ 7,16
Centralna ciepła woda	52,11	55,21	58,63	62,54	65,31	67,03	67,63	69,20	72,86	+ 5,29
<b>Razem</b>	<b>57,21</b>	<b>61,72</b>	<b>65,54</b>	<b>69,41</b>	<b>74,53</b>	<b>77,18</b>	<b>77,10</b>	<b>78,64</b>	<b>83,71</b>	<b>+ 6,45</b>

#### Koszty i zużycie ciepła

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła można stwierdzić, że w 2018 roku w stosunku do 2017 roku nastąpił:

- spadek zużytych GJ o 2,72 %,
- wzrost kosztów ciepła o 3,55 %.

Z dokonanych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 2,13 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie. Koszt ten był następujący dla poszczególnych grup budynków:

- 2,04 zł/m<sup>2</sup> dla mieszkań z mieszkaniowymi ciepłomierzami,
- 2,15 zł/m<sup>2</sup> dla mieszkań z podzielnikami kosztów.

Średnia zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 2,56 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wynosiła 25,00 zł. Ponieważ ciepło dostarczone do budynków zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania jak i podgrzania wody rozliczane jest bezwynikowo, występujące różnice pomiędzy kosztami a ustaloną opłatą za podgrzanie wody rozliczane są w ramach pozostałych kosztów ciepła dostarczonego do budynku.

### Zużycie zimnej wody i związane z tym koszty

Dla mieszkań nieopomiarowanych norma zużycia zimnej wody wynosi 15 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie. W mieszkaniach rozliczanych na podstawie wskazań wodomierza średnie zużycie wody w całym 2018 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 2,99 m<sup>3</sup>, natomiast łączne średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,10 m<sup>3</sup>.

### Zużycie wody w MSM w latach 2010–2018

Tabela nr 9

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

W trakcie 2018 r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2017 r. zmniejszyła się o 1 i wynosiła 5 mieszkań. Na koniec 2018 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 9.570.

### **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 2018 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m<sup>3</sup> w latach 2012 – 2018 wynosiło:

<b>2012 r.</b>	<b>2013 r.</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>
4,12	4,14	4,46	4,02	3,89	4,12	3,93

Zużycie gazu w 2018r. to ilość 121.625 m<sup>3</sup> i zmalało w stosunku do 2017r. o 8.005 m<sup>3</sup>.

Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 8,26 zł i zawierał się w przedziale od 6,44 zł do 10,41 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.

Średnie miesięczne zużycie w przeliczeniu na osobę w 2018 roku wyniosło:

- w budynkach niskich 1,54 kWh,
- w budynkach wysokich 1,71 kWh.

Średnie miesięczne zużycie energii elektrycznej dla dźwigów osobowych w 2018 roku wyniosło:

- w budynkach, w których opłata liczona jest od osób: 4,36 kWh,
- w budynkach, w których opłata liczona jest od metrów: 0,28 kWh.

Opłata za energię elektryczną zużytą na potrzeby wspólne wynosi:

- 1,56 zł od osoby,

dla dźwigów osobowych:

- 2,99 zł od osoby, budynki oddane przed 01.01.2008 r.,
- 0,21 zł/m<sup>2</sup>, budynki oddane po 01.01.2008 r.

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

## Zużycie energii elektrycznej w latach 2010–2018

Tabela nr 10

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

### 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 2018 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 484 deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany liczby osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, w tym 3 nowe deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj. Freytaga 18-18a, Hubego 27-27a, Hubego 29-29b.

Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2018 roku wyniosła 2 105 918 zł.

W 2018 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 11

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 2018 roku 114 670 zł.

## **D/ Remonty.**

W okresie sprawozdawczym w skali całej Spółdzielni wydatki na remonty wyniosły ogółem 9.209.036 zł.

Gospodarka remontowa w 2018 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, sprawności i estetyki, co miało również 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, jego tworzenie i wydatkowanie przedstawia tabela nr 12.

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 12**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wykonanie w 2017 roku</b>	<b>Wykonanie w 2018 roku</b>
<b>I</b>	<b>Stan funduszu na początek roku</b>	<b>(+) 757.678</b>	<b>(+) 1.180.568</b>
<b>II</b>	<b>Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:</b>	<b>8.510.795</b>	<b>8.637.287</b>
	1/ wpłaty na remonty	7.832.498	7.923.122
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, miejsc postojowych	7.274.527	7.350.525
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	557.971	572.597
	2/ legalizację liczników ciepła i wodomierzy	659.316	688.484
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	18.981	25.681
<b>III</b>	<b>Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe</b>	<b>8.087.905</b>	<b>9.209.036</b>
<b>IV</b>	<b>Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>+ (1.180.568)</b>	<b>+ (608.819)</b>

W ramach środków realizowane były prace zgodne z planem rzeczowo - finansowym remontów opracowanym corocznie na podstawie potrzeb remontowych, wynikających z przeglądów technicznych i zgłoszeń mieszkańców, a mających na celu zapewnienia



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 13**

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku	
		2017	2018
I	Roboty dekarско - blacharskie	358.241	269.953
II	Roboty murarsko - malarskie	4.049.661	4.872.624
III	Roboty ślusarskie	349.325	304.113
IV	Roboty stolarskie	180.448	156.464
V	Zieleń i mała architektura	603.804	652.247
VI	Roboty instalacyjne	1.099.032	1.326.885
VII	Roboty elektryczne, domofonowe	494.402	204.500
VIII	Modernizacja dźwigów	800.280	1.039.955
IX	Termomodernizacja	62.849	87.300
X	Roboty remontowe wykonane poza planem	89.486	287.609
XI	Odszkodowania	377	7.386
XII	Przełożenia podzielników	-	-
	<b>Razem</b>	<b>8.087.905</b>	<b>9.209.036</b>

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

**Roboty dekarско – blacharskie:**

1. Wykonano wymiany pokryć dachowych na 3 budynkach mieszkalnych przy ul. Przy Kaszowniku 33-33b, 41-41b, Włocławska 31e-g.

2. Wykonano naprawy głowic kominowych w 7 budynkach przy ul.: Matejki 61, 65, Kraszewskiego 42b, 46/50, Bażyńskich 2-8, Legionów 51-51b, Kołłątaja 23-23a.

### **Roboty murarskie i malarskie**

1. Pomalowano klatki schodowe w 6 budynkach (łącznie 15 klatek) przy ul.: Kraszewskiego 6, Okrężna 10-10b, Słowackiego 93-93a, Włocławska 31e-31g, Przy Kaszowniku 41-41b, Legionów 81-81b.
2. Pomalowano partery klatek schodowych w 2 budynkach przy ul.: Zimowa 21-21b, Młodzieżowa 22-24.
3. Pomalowano hale garażowe przy ul.: Słowackiego 106-108, Grudziądzka 51b, Lelewela 44, Kołłątaja 13-15.
4. Wykonano wentylację grawitacyjną garażu przy ul. Kołłątaja 13-15.
5. Dokonano naprawy tynków i izolacji garaży przy ul. Willowa 7-13.
6. Dokonano naprawy balkonów w budynkach przy ul.: Słowackiego 104-104a, Okrężna 8-8b, B. Głowackiego 46-44, Św. Józefa 72 II etap, Wiązowa 7-7a (I etap), Małachowskiego 24d, Legionów 81-81b, Kołłątaja 25, 23-23a, Antczaka 26a-b, Kilińskiego 2-4(tarasy) , 12-18, I etap Tuwima 14 i 11 (po 1 pionie), Dekerta 19-19b (I etap).
7. Naprawiono elewacje na 25 budynkach przy ul.: Małachowskiego 16a (str. północna i wejściowa), Małachowskiego 18 (szczyt), Małachowskiego 24d (szczyt wschodni), Wybickiego 23-23c (str. północna i szczyt wschodni), Kołłątaja 31-31e (str. północna i szczyt wschodni ), Kołłątaja 20-20c (str. północna, Kołłątaja 22 22c (str. północna), Iwanowskiej 8-8d wraz z naprawą 30 szt. balkonów, Iwanowskiej 6-6d wraz z naprawą 30 szt. balkonów, Witkowskiego 10-12 wraz z naprawą 55 szt. balkonów, Matejki 53-59 wraz z naprawą 20 szt. balkonów, Letnia 21-23b wraz z naprawą 68 szt. balkonów, Wybickiego 10b-10e (elewacja frontowa i szczyty), Wybickiego 23c (szczyt zachodni), Wybickiego 19a-c (szczyt wschodni i zachodni), Wybickiego 16-c (szczyt wschodni i zachodni), Wybickiego 18-18a (elewacja frontowa i szczyty), Mickiewicza 55-55c (elewacja północna i szczyt wschodni), Słowackiego 95-99c (elewacja frontowa i szczyt), Witkowskiego 3-5 (elewacja frontowa i szczyty), Małachowskiego 14-14c (północna, wiatrołapy), Krótka 3-5 (str. północna) Warneńczyka 2 szczyt, Bluszczowa 26-28(od strony garaży).
8. Wykonano remont śmietników przy ul.: Kraszewskiego 38d, Wojska Polskiego 23-31, Słowackiego 93, Letnia 23, Kraszewskiego 46/50, Ogrodowa 10-12.
9. Wykonano malowanie śmietników i zsyków : na terenie AOMiK i AOLiK.

10. Dokonano napraw pochwytów poręczy na kl. schodowych przy ul.: Wybickiego 23-23c, 22-22e.
11. Naprawiono murki przy garażach przy ul.: Włocławska 31e-3f oraz Oś. Letnia wg. potrzeb.
12. Naprawiono podesty i schody zewnętrzne przy ul.: Małachowskiego 18-18a, Kilińskiego 4, Lelewela 50.
13. Naprawiono zadaszzenia wiatrołapów przy ul. Św. Józefa.
14. Naprawiono daszki z poliwęglanu przy ul. Letnia 17-17a.
15. Naprawiono murki oporowe przy ul.: Letnia 17-19b, 15-15c, 21-23, Witkowskiego 2-6, 3-5.
16. Naprawiono murki i pomalowano balustrady przed garażami przy ul. Bluszczowej 18-20.
17. Wymieniono podłoża i podłogi skażone ksylamitem w 2 mieszkaniach na Osiedlu Chrobrego.
18. Dokonano naprawy dobudowanych balkonów na terenie AOChID.
19. Likwidowano graffiti na terenie całych zasobów MSM.
20. Naprawiono zjazdy do piwnic przy ul.: Moniuszki 43-45, 47-49, 51-53, 34-40, 42-46 oraz Kraszewskiego 28-30a.
21. Naprawiono dylatacje przy ul. Wojska Polskiego 7-9b.

### **Roboty ślusarskie:**

1. Wykonano płotki ogrodzeniowe przy ul. Kołłątaja 15, 19, 27 oraz wg. potrzeb w AOChID.
2. Wykonano wiatę na surowce wtórne przy ul. Słowackiego 109-111
3. Wymieniono drzwi wejściowe do budynków przy ul.: Kraszewskiego 2, 4, 6, Al. 700-lecia 12, 14, 16, Lelewela 50, Wiązowa 13-15, Kołłątaja 17-17a, 19-21, Małachowskiego 26-26b, Wybickiego 23-23c, 34-40, 16-16d, Przy Kaszowniku 41-41b, Przy Kaszowniku 35, 39.
4. Wymieniono drzwi do węzłów cieplnych przy ul.: Małachowskiego 24-24c, Lelewela 1-1b, Małachowskiego 26.
5. Dokonano naprawy zsyków przy ul.: Warneńczyka 2-4, 6-8, 10-12, Bażyńskich 2-6 oraz Przy Kaszowniku 27.
6. Zamontowano kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych administrowanych przez AOLiK, AOChID.
7. Wymieniono bramę do hali garażową przy ul. Św. Józefa 72.
8. Wymieniono szlabany przy ul.: Gałczyńskiego 55-57, Słowackiego 104.
9. Wymieniono bramę wjazdową przy ul. Kilińskiego 2.

### **Roboty stolarskie:**

1. Wymieniono drugie drzwi w budynkach przy ul. Przy Kaszowniku 29-29b, 41-41b.
2. Wymieniono drzwi do piwnic przy ul. Przy Kaszowniku 41-41b.

### **Zieleń i mała architektura:**

1. Przełożono chodniki z kostki polbruk przy ul.: Słowackiego 106-108, Kołłątaja 13-15, Małachowskiego 16a, 18a, 20, przy śmietnikach na oś. Letnia oraz Tuwima 10, Wojska Polskiego 53, 43-45, B. Głowackiego 2, 8-12.
2. Wykonano nalewkę bitumiczną przy ul. B. Głowackiego 40-48.
3. Wykonano parking przy ul. Legionów 55.
4. Zlikwidowano asfalt i ułożono chodnik przy ul. Wybickiego 16-16d. Żelazna 11-11a (od strony balkonów), Kołłątaja 20-20c (wymieniono płytki chodnikowe na polbruk), Wybickiego 23c, Legionów 53-Lelewela 10b.
5. Naprawiono drogi po zimie na terenie MSM.
6. Wykonano odwodnienie przy ul. Bluszczowej 18.
7. Naprawiono plac zabaw przy ul. Galona 6.

### **Roboty instalacyjne:**

1. Dokonano wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku przy ul. Przy Kaszowniku 35 i Wojska Polskiego 53.
2. Dokonano legalizacji ciepłomierzy w ilości 527 szt. w 18 budynkach przy ul.: Kołłątaja 18-18b, 25-25a, 13-15, 12-16a, Małachowskiego 16-16, 18-18a, 20-20a, 14-14c, 14d, Wybickiego 30-32, Lelewela 50, 32, Rejtana 8/B. Głowackiego 24-26, Rejtana 6-6b, Krótka 3-5, Kordeckiego 6-6a, Chodkiewicza 13-15, Hurynowicz 9.
3. W ramach legalizacji wymieniono wodomierze w ilości 5454 szt. w budynkach przy ul: Antczaka 26-26e, B. Głowackiego 34-48, Dekerta 19-19b, Młodzieżowa 22-24, Przy Kaszowniku 29-29b, 31, Warneńczyka 2-4, Wojska Polskiego 1-5, 49, 51, 33-41, Rejtana 8/, B. Głowackiego 24-26, Rejtana 6-6b, Broniewskiego 13-13c, Krasieńskiego 83/85, Kraszewskiego 2, Witkowskiego 10-12, 8-8d, Letnia 21-23, Słowackiego 109-111, Włocławska 31e-g, Galona 2-6, Okrężna 8-8b, Iwanowskiej 14b, Wybickiego 20, 32, Kołłątaja 18-18b, 12-16a, 25-25a, 13-15, Chodkiewicza 9-15, Małachowskiego 16-16a, 18-18a, 20-20a, 14d, 14-14c, Lelewela 50, 32, Kordeckiego 6-6a, Krótka 3-5, Hurynowicz 9.
4. Wymieniono piony zimnej wody i kanalizacji w budynku przy ul. Krótkiej 1/ Małachowskiego 12/14.

5. Wymieniono zawory termostatyczne przy grzejnikach w mieszkaniach w 13 budynkach przy ul.: Aleja 700-lecia 12,14,16, Gałczyńskiego 53-55, 57-59, Kraszewskiego 2,4,6, Kochanowskiego 28-28a, Słowackiego 104-104a, Żelazna 11-11a, Wybickiego 18-18a, Broniewskiego 13-13c.
6. Wymieniono zawory termostatyczne podpionowe na instalacji c.c.w. w 4 budynkach przy ul.: Gałczyńskiego 43, 53-55, 57-59, Małachowskiego 28-28a, Młodzieżowa 19-25.
7. Wymieniono poziomy ciepłej i zimnej wody w budynkach przy ul.: Okrężnej 6-6c, 8-8b, 10-10b.
8. Wymieniono poziomy kanalizacji w budynkach przy ul.: B. Głowackiego 40-48 i Matejki 65
9. Wykonano remont kotłowni przy ul. Galona 2-6.
10. Dokonano naprawy wentylacji w garażach przy ul. Lelewela 44.
11. Zamontowano naczynia wzbiorcze w budynkach przy ul.: Gałczyńskiego 53-55 i Grudziądzkiej 59-61a.
12. Wymieniono pompę obiegową w kotłowni przy ul. Witkowskiego 2-6.
13. Wymieniono zbiornik c.w. w kotłowni przy ul. Włocławska 31.
14. Wymieniono zasobnik c.w. w węźle cieplnym przy ul. Słowackiego 110.
15. Wykonano usztywnienie rozdzielaczy ciepła podłączenia ciepłomierzy w szachtach budynku przy ul. Kołłątaja 25.
16. Wykonano naprawę ekodrenów przy ul. Lelewela 44, Św. Józefa 72.

### **Roboty elektryczne:**

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 36 budynkach.
2. Wykonano badanie rezystancji i ochrony przeciwporażeniowej w 56 budynkach.
3. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 1369 mieszkaniach w zasobach os. Kołłątaja.
4. Uporządkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynków przy ul.: Słowackiego 93-93a, Przy Kaszowniku 41-41b, Legionów 81.
5. Naprawiono obwody SZR w budynkach przy ul.: Aleja 700-lecia 12, 14, 16 i Kraszewskiego 2, 4, 6.
6. Wykonano samoczynne załączanie energii na klatkach schodowych w budynkach przy ul.: Kraszewskiego 28-30a, Wybickiego 22-22e, 16-16d, 10b-e, Warneńczyka 10-12, Grudziądzka 59-61a, Słowackiego 101-107, Żelazna 11-11a, Kołłątaja 6-10, Matejki 52-56, Lelewela 44-48, 2-2b, PCK 24-28a, Młodzieżowa 19-25.

7. Zamontowano lampy oświetleniowe przy ul.: Mickiewicza 55-garaże, Lelewela 3, Kołłątaja 17/Małachowskiego 22.
8. Naprawiono oświetlenie piwnic przy ul.: Kołłątaja 5-5d, Wybickiego 18-18a, Okrężna 8-8b, Okrężna 10-10b, Kraszewskiego 4,6, Aleja 700-lecia 12,14,16.
9. Naprawiono oświetlenie przed budynkiem przy ul. Kraszewskiego 32-34.
10. Naprawiono zabezpieczenia przedlicznikowe w budynkach przy ul.: Broniewskiego 13-13c, Sienkiewicza 25, Krasieńskiego 83-85.
11. Naprawiono odgałęzienia WLZ budynku przy ul. Warneńczyka 10-12.
12. Naprawiono złącza, rozwiązano kolizje, przedłużono WLZ wewnątrz budynków przy ul.: Wojska Polskiego 13-21, 23-31, 33-41.
13. Naprawiono oświetlenie zewnętrzne przy ul.: Słowackiego 106-108, Gałczyńskiego 33, Grudziądzka 59-61a.

**Prace dźwigowe:**

1. Zamontowano 7 nowych dźwigów osobowych w budynkach przy ul.: B. Głowackiego 4,8 Żelazna 11, Młodzieżowa 21,25, Kraszewskiego 6, Słowackiego 111.

**Prace termomodernizacyjne:**

1. Ocieplono strop piwnic budynku mieszkalnych przy ul.: Wybickiego 10 III etap, stropodach Kołłątaja 27, docieplono strop oraz ściany mieszkania Willowa 13/2 oraz ściany balkonowe przy ul. Tuwima 11/21 i 14/22.

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

Z porównania kosztów wynikających z pokrycia szkód po dewastacjach mających miejsce na terenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w roku 2018 wynika, iż koszty te zwiększyły się w stosunku do roku 2017. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **79.921,66 zł (57.420,37 zł w 2017 r.)**.

Najwyższe koszty związane z likwidacją skutków wandalizmu obejmują remont boksów śmietnikowych po spaleniu i usunięcie skutków pożaru w piwnicy oraz podobnie jak w roku ubiegłym naprawę uszkodzonych szlabanów, bram wjazdowych, garażowych, a także usuwanie graffiti oraz wymianę wybitych szyb.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **29.508,04 zł**:

a) na terenie AOMiK:

- za remont boksów śmietnikowych po spaleniu	3.187,42 zł
- za wymianę wybitych szyb	2.012,04 zł
- za wymianę 2 uszkodzonych płyt poliwęglanowych w wiatrołapie	199,26 zł
- za naprawę bramy przesuwnej przy wjeździe na parking	180,00 zł
- za wymianę bramofonu	<u>180,00 zł</u>
łącznie:	<b>5.758,72 zł</b>

b) na terenie AOChID:

- za usunięcie skutków pożaru w piwnicy	22.145,73 zł
- za remont boksów śmietnikowych po podpaleniu	<u>1.603,59 zł</u>
łącznie:	<b>23.749,32 zł</b>

**Do najkosztowniejszych (w zł) dla Spółdzielni skutków dewastacji w 2018 r. należało:**

- remont boksów śmietnikowych po podpaleniach	22.633,59 zł
- usunięcie skutków pożaru w piwnicy	22.145,73 zł
- naprawa uszkodzonych szlabanów, bram wjazdowych i garażowych	12.928,93 zł
- usuwanie graffiti	9.911,78 zł
- wymiana wybitych szyb	4.629,42 zł
- naprawa uszkodzeń kabin dźwigowych	2.851,39 zł
- likwidacja zniszczeń na placach zabaw	1.894,05 zł
- naprawa bramofonów	1.136,08 zł

## Najczęstsze i najdroższe zniszczenia w poszczególnych Administracjach Osiedlowych

### Administracja Osiedli Młodych i Kochanowskiego oraz Osiedla Letnia i Brzezina:

- spalone boksy śmietnikowe	21.030,00 zł
- uszkodzone bramy: garażowa i wjazdowa	2.666,64 zł
- wybite szyby m.in. w drzwiach wejściowych	2.012,04 zł
- naprawa/wymiana bramofonu	616,52 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2018 r. wyniósł brutto **26.751,20 zł** i jest wyższy niż w roku ubiegłym (**14.842,61 zł**). Kwota kosztów netto po uwzględnieniu wypłat odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego wynosi **20.992,48 zł**.

### Administracja Osiedli Chrobrego, Dekerta i Antczaka:

- pożar w piwnicy	22.145,73 zł
- uszkodzone szlabany i bramy	8.680,51 zł
- wybite szyby w drzwiach wejściowych	2.362,50 zł
- uszkodzone kabiny dźwigowe	2.354,29 zł
- spalony boks śmietnikowy	1.603,59 zł
- naprawa oświetlenia w piwnicy	704,55 zł
- naprawa bramofonu	519,56 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2018 r. wyniósł **40.851,27 zł** i jest wyższy niż w roku ubiegłym (**29.927,66 zł**). Kwota kosztów netto po uwzględnieniu wypłat odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego wynosi **17.101,95 zł**.

### Administracja Osiedli Lelewela i Kołłątaja oraz Osiedla Jar:

- likwidacja napisów i rysunków typu graffiti	9.911,78 zł
- uszkodzenia bram garażowych	1.581,78 zł
- uszkodzenia wind	497,10 zł

Łączny koszt usunięcia skutków dewastacji w zasobach administracji ww. osiedli w 2018 r. wyniósł **12.319,19 zł** i jest niższy niż w roku ubiegłym (**12.650,10 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. podpalenia boksów śmietnikowych, uszkodzanie szlabanów, bram garażowych i wjazdowych.

### **Budynki, w których dewastacje osiągnęły najwyższy poziom**

#### **Najdroższe zniszczenia (w zł) budynków monitorowanych:**

ul. Rejtana 6 (trzykrotne uszkodzenie bramy garażowej)	- 6.113,10 zł
ul. Letnia 23 (spalenie boksu śmietnikowego)	- 4.500,00 zł
ul. Krasieńskiego 36 (spalenie boksu śmietnikowego/malowanie ścian)	- 3.000,00 zł
ul. Młodzieżowa 19 (uszkodzenie szlabanu)	- 1.886,91 zł
ul. Grudziądzka 51B (spalenie boksu śmietnikowego)	- 1.603,59 zł
ul. Przy Kaszowniku 27 (plac zabaw)	- 1.085,77 zł
ul. Letnia 15 (naprawa/wymiana bramofonu)	- 616,52 zł

#### **Najdroższe zniszczenia (w zł) budynków niemonitorowanych:**

ul. Warneńczyka 2 (pożar w piwnicy)	- 22.145,73 zł
ul. Kraszewskiego 42B (spalenie boksu śmietnikowego)	- 13.530,00 zł
ul. Krasieńskiego 36a (naprawa bramy garażowej)	- 2.174,64 zł
ul. Freytaga 6 (uszkodzony dolny panel bramy garażowej)	- 1.274,28 zł
ul. Małachowskiego 26 (graffiti)	- 865,47 zł
ul. Wiązowa 23 (graffiti)	- 713,84 zł
ul. Kołtąja 5D (graffiti)	- 684,57 zł
ul. Wybickiego 34 (graffiti)	- 612,72 zł
ul. Krótka 3-5 (graffiti)	- 566,58 zł

### **Monitoring**

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2018 roku 419 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 lokalnego monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych MSM**

**Tabela nr 14**

Rodzaje kamer	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)</b>	31	32	34	34	34
<b>Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne</b>	95	154	227	294	319
<b>Monitoring oparty o kamery obrotowe i stacjonarne IP</b>	46	50	52	61	66
<b>RAZEM</b>	<b>172</b>	<b>236</b>	<b>313</b>	<b>389</b>	<b>419</b>

**Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i kradzieżami za 2018 rok (w zł)  
w porównaniu z poprzednimi okresami**

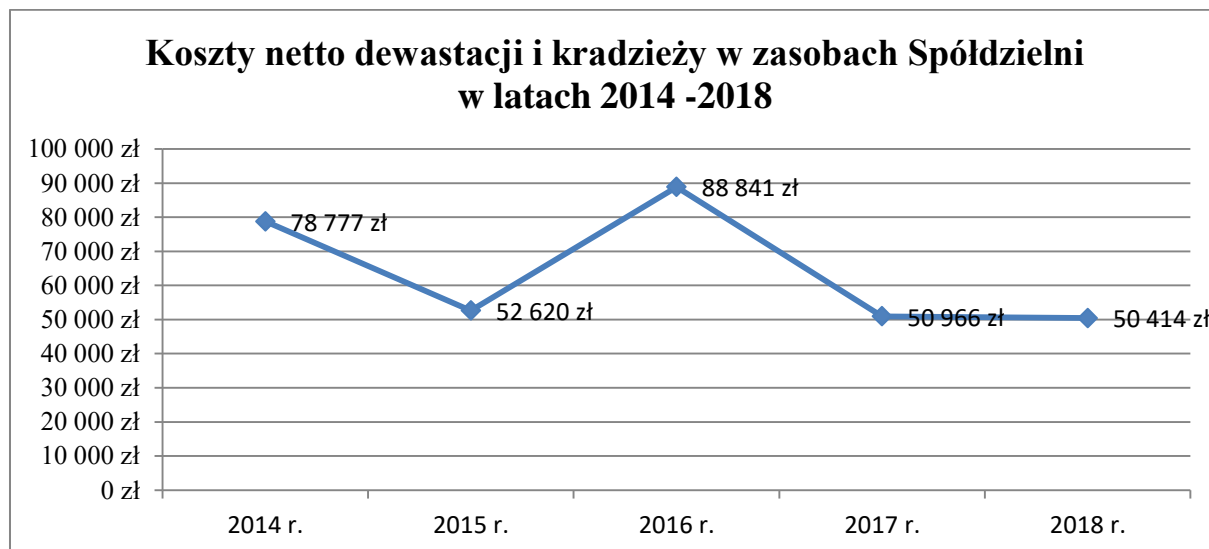
**Tabela nr 15**

<b>Osiedle</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>
<b><i>AOMiK (razem)</i></b>	<b>46.851,52</b>	<b>23.851,00</b>	<b>33.878,24</b>	<b>14.842,61</b>	<b>26.751,20</b>
Młodych i Kochanowskiego	32.421,43	19.275,00	26.613,59	6.574,46	20.839,08
Brzezina	184,50	205,00	242,00	123,00	-
Letnia	14.245,59	4.371,00	7.022,65	8.145,15	5.912,12
<b><i>AOChiD (razem)</i></b>	<b>40.376,82</b>	<b>29.341,15</b>	<b>36.929,55</b>	<b>29.927,66</b>	<b>40.851,27</b>
Chrobrego i Antczaka	33.509,32	21.456,48	20.497,40	6.378,64	28.640,03
Dekerta	6.867,50	7.884,67	16.432,15	23.549,02	12.211,24
<b><i>AOLiK (razem)</i></b>	<b>32.719,39</b>	<b>22.409,75</b>	<b>18.033,41</b>	<b>12.650,10</b>	<b>12.319,19</b>
Kołątaja	21.585,64	12.349,55	12.862,57	8.126,06	5.763,02
Lelewela	11.133,75	10.060,20	4.450,01	4.524,04	4.477,29
Jar	-	-	720,83	-	2.078,88
<b>Ogólne koszty dewastacji i kradzieży</b>	<b>119.947,73</b>	<b>75.601,90</b>	<b>88.841,20</b>	<b>57.420,37</b>	<b>79.921,66</b>
Otrzymane odszkodowanie	41.170,92	22.981,92	0,00	6.454,24	29.508,04
<b>Koszty netto:</b>	<b>78.776,81</b>	<b>52.619,98</b>	<b>88.841,20</b>	<b>50.966,13</b>	<b>50.413,62</b>

**Koszty netto tzn. ogólne koszty dewastacji i kradzieży pomniejszone o kwotę  
otrzymanego odszkodowania w latach 2014-2018**

Tabela nr 16

Okres	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Koszty dewastacji netto/zł/	78 777	52 620	88 841	50 966	50 414



Spółdzielnia podejmuje systematyczne działania w celu zminimalizowania dewastacji.

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

**Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych  
wg stanu na dzień 31.12.2018 r.**

Tabela nr 17

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2018 r.	1.230.527
Stan na dzień 31.03.2018 r.	1.316.775
Stan na dzień 30.06.2018 r.	1.450.280
Stan na dzień 30.09.2018 r.	1.476.974
Stan na dzień 31.12.2018 r.	1.148.618
spadek zaległości w okresie 12-miesięcy	-81.909

Na dzień 31.12.2018r. w opłatach zalega 2240 osób tj. o 174 osoby więcej niż w grudniu 2017 roku. Najwięcej osób, bo 1477 posiada zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowi 66% ogółem zalegających. **Udział zaległości do naliczeń wynosi 2,6%.**

## Poziom i struktura pozostałych zaległości

Tabela nr 18

Wyszczególnienie	Stan na:		Zmiany spadek (-) wzrost (+)
	01.01.2018 r.	31.12.2018 r.	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	39.196	36.635	-2.561
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	72.776	97.857	+25.081
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	327.652	320.627	-7.025

W 2018 roku nastąpił spadek zaległości w lokalach mieszkalnych z tytułu spłaty kredytu i odsetek o 6,5%.

Na dzień 31.12.2018 r. zalega w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 77 osób. Największy udział (53%) osób ogółem zalegających posiada zaległości do 1 miesiąca.

Na dzień 31.12.2018 r. zalega w opłatach za najem lokali użytkowych 57 najemców. Należy podkreślić, że 58% 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 4683 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3815 osób (co stanowi 81% wszystkich zalegających) posiada zaległości nieprzekraczające 100,00 zł. Wskaźnik udziału zaległości do naliczeń na 31.12.2018 r. wynosi 1,8%.

## Ogółem zaległości finansowe wobec Spółdzielni

Tabela nr 19

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2018 r.	1.670.151
Stan na dzień 31.03.2018 r.	1.782.842
Stan na dzień 30.06.2018 r.	1.915.793
Stan na dzień 30.09.2018 r.	1.958.458
Stan na dzień 31.12.2018 r.	1.603.737
Spadek zaległości w okresie 12 miesięcy	-66.414

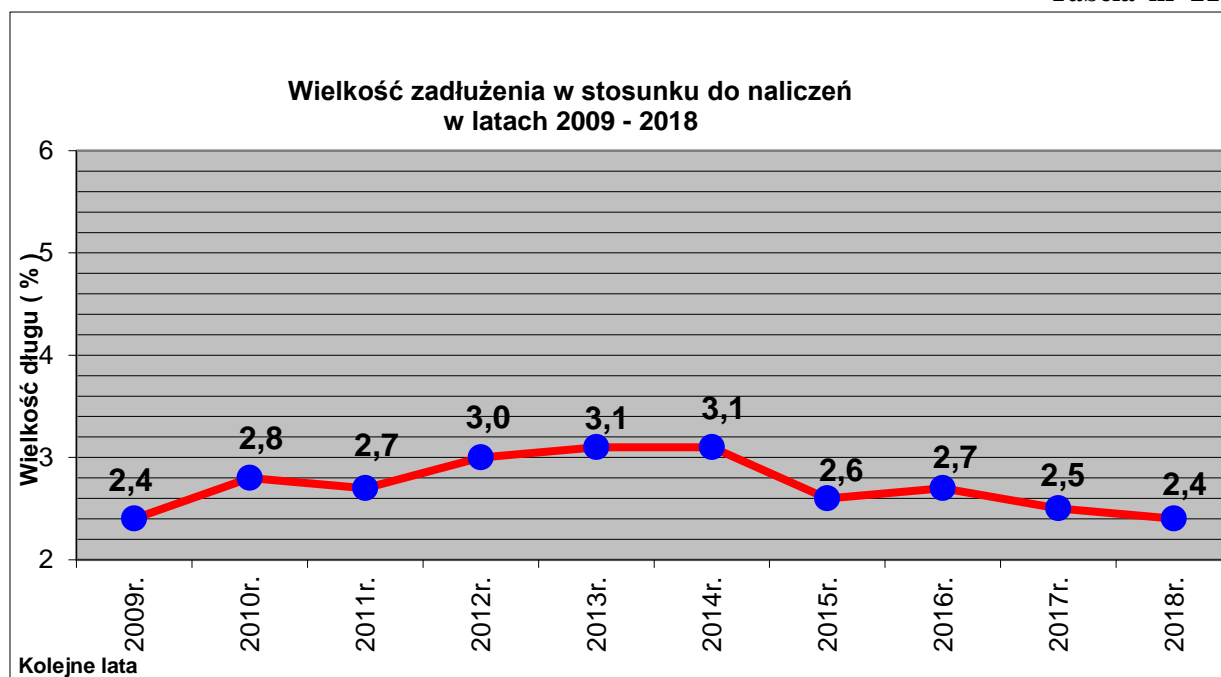
## Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2009 – 2018

Tabela nr 20

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)	Udział do naliczeń rocznych w %
Stan na dzień 31.12.2009 r.	1.257.935	2,4
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

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2018 r. wynoszący 2,4% 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 21



## Dodatki mieszkaniowe

W 2018 roku zmniejszyła się w porównaniu do roku 2017 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2018 roku korzystało z tej pomocy 178 osób miesięcznie. W ciągu 2018 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 408.774 zł.

Tabela nr 22

Przyznane dodatki mieszkaniowe osobom zamieszkującym na osiedlach MSM	Kwota przyznanego dodatku (zł)		Ilość przyznaných dodatków mieszkaniowych		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (zł)	
	w 2017 r.	w 2018 r.	w 2017 r.	w 2018 r.	w 2017 r.	w 2018 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	166.196	158.863	84	69	165	192
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	192.764	194.186	99	84	162	193
Os. Lelewela, Kołłątaja	60.055	55.725	31	25	161	186
<b>R A Z E M</b>	<b>419.012</b>	<b>408.774</b>	<b>214</b>	<b>178</b>	<b>163</b>	<b>191</b>

## Egzekucja należności

W 2018 roku Spółdzielnia podejmowała różne działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzono 258 rozmów telefonicznych z dłużnikami,
- w 2018 roku wysłano 4079 monitów do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 6040 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- trzykrotnie w 2018 r. wysłano do mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji oraz spłaty kredytu i odsetek,
- zapraszaliśmy raz w miesiącu dłużników na rozmowy z Zarządem i przedstawicielami Rady Nadzorczej,
- kierowano sprawy o zapłatę zaległości do sądu i egzekucji komorniczej.

W 2018 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 173 pozwy o zapłatę zaległości, w tym 66 spraw z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 1 sprawa z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe, 101 spraw z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 1 sprawy z tytułu eksmisji z garażu, 3 sprawy z tytułu zadłużenia za reklamę, 1 sprawa z tytułu zadłużenia za dzierżawę nieruchomości gruntowej MSM. Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 144 wnioski tj. o 65 więcej niż w roku poprzednim.

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

##### **A. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok zostało sporządzone zgodnie z art. 45-54 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1047).

##### **Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 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 31.12.2018 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 335.006.382,82 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 2.158.357,59 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość ujemną (-)3.678.394,03 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2018 roku kwotę 236.756.098,40 zł.

Weryfikacja sprawozdania finansowego zostanie wykonana przez firmę „KPW Audytor” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, z którą zgodnie z ustawą o rachunkowości MSM podpisała umowę na dwa lata tj. za rok 2018 i 2019. W niniejszym sprawozdaniu nie ma opinii w.wym. firmy, ponieważ działania sprawdzające poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego są w toku.

##### **Uprozczone sprawozdanie bilansu za 2018 rok.**

**Tabela nr 23**

<b>Aktywa</b>	<b>Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego</b>	<b>Stan na koniec bieżącego roku obrotowego</b>	<b>Pasywa</b>	<b>Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego</b>	<b>Stan na koniec bieżącego roku obrotowego</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
A. Aktywa trwałe /art. 3 ust. 1 pkt. 13/	288.420.233,69	273.157.009,92	A. Kapitał /fundusz/ własny	243.293.943,44	236.756.098,40
I. Wartości niematerialne i prawne /art. 3 ust.1 pkt.14, art. 33	377.170,13	336.658,43	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	211.047.589,33	199.130.235,95
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych /art. 33 ust. 2/			II. Należne lecz nie wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego /wielkość ujemna/	30.762.643,77	35.467.504,86
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	377.170,13	336.658,43	IV. Kapitał /fundusz/ zapasowy		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał /fundusz/ rezerwy z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowy majątek trwały	262.502.311,62	272.273.601,09	VI. Pozostałe kapitały /fundusze/ rezerwy		
1. Środki trwałe /art.3 ust1 pkt15/	252.935.555,26	258.303.886,43	VII. Zysk /strata/ z ubiegłych lat		
a/ grunty własne	84.797.663,22	89.290.071,82	VIII. Zysk /strata/ netto	1.483.710,34	2.158.357,59
			IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego /wielkość ujemna		
b/ budynki, lokale	164.862.591,64	165.634.251,26	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	107.152.571,85	98.250.284,42
c/urządzenia techniczne i maszyny	3.115.804,84	3.256.240,05	I. Rezerwy na zobowiązania		
d/ środki transportu	105.578,24	79.183,68			
e/ inne środki trwałe	53.917,32	44.139,62	-		
2. Środki trwałe w budowie	9.566.756,36	13.969.714,66	-		
III. Należności długoterminowe	25.340.313,94	196.312,40	II. Zobowiązania długoterminowe	55.131.124,63	26.557.040,06
IV. Inwestycje długoterminowe /art3 ust1 pkt 17/	200.438,00	350.438,00	a/ kredyty i pożyczki	55.097.779,45	26.522.135,88
a/ w jednostkach pozostałych			c/ inne	33.345,18	34.904,18
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	35.921.587,73	55.689.088,14
B. Aktywa obrotowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18/	62.026.281,60	61.849.372,90	- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	34.585.484,07	54.948.200,49
I. Zapasy	13.996,50	16.140,56	- fundusze specjalne	1.336.103,66	740.887,65
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	16.099.859,49	16.004.156,22
II. Należności krótkoterminowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18c/	3.120.953,61	4.226.840,54	2. Inne rozliczenia międzyokresowe /art.39 ust. 2, art. 41/	16.099.859,49	16.004.156,22
III. Inwestycje krótkoterminowe /art.3 ust.1 pkt.17 i 18b	48.375.003,62	44.696.609,59	-długoterminowe		
IV.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10.516.327,87	12.909.782,21	-krótkoterminowe	16.099.859,49	16.004.156,22
<b>Suma aktywów</b>	<b>350.446.515,29</b>	<b>335.006.382,82</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>350.446.515,29</b>	<b>335.006.382,82</b>

## Uproszczone sprawozdanie - rachunek zysków i strat

Tabela nr 24

Treść	Za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. Wariant porównawczy	
	Przychody i koszty za rok	
	Ubiegły	Bieżący
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	63.695.968,29	65.474.625,29
B. Koszty działalności operacyjnej	62.163.901,22	64.195.135,81
C. Zysk /strata/ ze sprzedaży /A-B/	1.532.067,07	1.279.489,48
D. Pozostałe przychody operacyjne	233.725,48	2.479.322,42
E. Pozostałe koszty operacyjne	550.742,39	1.900.330,15
F. Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	1.215.050,16	1.858.481,75
G. Przychody finansowe	759.944,38	883.647,92
H. Koszty finansowe	63.399,20	71.119,08
I. Zysk /strata/ brutto /F+G-H/	1.911.595,34	2.671.010,59
J. Podatek dochodowy	427.885,00	512.653,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku /zwiększenia straty/		
L. Zysk /strata/ netto /I-J-K/	1.483.710,34	2.158.357,59

## Uproszczone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za 2018 rok

Tabela nr 25

Wiersz	Treść	Kwota
1	2	3
1.	Środki pieniężne na początku roku obrotowego	48.375.003,62
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	58.473.387,18
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 33.577.696,64
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 28.574.084,57
5.	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	44.696.609,59
	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym /1-5/	- 3.678.394,03

## **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 2018 roku koszty ogółem stanowiły kwotę:	66.166.585,04 zł
z tego: koszty działalności operacyjnej	64.195.135,81 zł
pozostałe koszty operacyjnej	1.900.330,15 zł
koszty finansowe	71.119,08 zł
W 2018 roku przychody ogółem stanowiły kwotę:	68.837.595,63 zł
z tego: przychody działalności operacyjnej	65.474.625,29 zł
pozostałe przychody operacyjne	2.479.322,42 zł
przychody finansowe	883.647,92 zł
ZYSK brutto działalności komercyjnej	2.671.010,59 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych działalności komercyjnej	512.653,00 zł
ZYSK netto działalności komercyjnej	2.158.357,59 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	340.822,00 zł
Niedobór przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1.010.308,20 zł
Ogółem podatek dochodowy za 2018 rok	853.475,00 zł

Najistotniejsza dla gospodarki Spółdzielni jest informacja o tym, że sprawozdanie finansowe za 2018 rok wykazuje kwotę **1.010.308,20 zł**, która stanowi niedobór przychodów nad kosztami uzyskaną na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz kwotę **2.158.357,59 zł** – zysk netto stanowiący wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.

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

Podział zysku netto kwota:	<b>2.158.357,59 zł</b>
- zasilenie przychodów w nieruchomościach	921.470,15 zł

- zasilenie funduszu przyszłych inwestycji	1.207.392,44 zł
- zasilenie funduszu społeczno-kulturalnego	29.495,00 zł

**Suma bilansowa** za 2018 rok stanowi kwotę 335.006.382,82 zł. Kwota ta oznacza wartość całego majątku Spółdzielni. W 2018 roku nastąpił spadek wartości całego majątku Spółdzielni o kwotę 15.440.132,47 zł, co stanowi 4,41% wartości roku 2017.

**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 31.12.2018 roku:

aktywa trwałe to -	273.157.009,92 zł
aktywa obrotowe to -	61.849.372,90 zł

Aktywa trwałe stanowią 81,54% ogółu majątku Spółdzielni, a aktywa obrotowe 18,46%.

**Aktywa trwałe** składają się z:

1. <u>wartości niematerialne i prawne</u>	kwota	-	336.658,43 zł
---	-------	---	---------------

Kwota ta stanowi wartość po umorzeniu zakupionego oprogramowania komputerowego.

2. <u>rzeczowe aktywa trwałe</u>	kwota	-	272.273.601,09 zł
----------------------------------	-------	---	-------------------

w tym:

- grunty	-	89.290.071,82 zł
- budynki i budowle	-	165.634.251,26 zł
- urządzenia techniczne	-	3.256.240,05 zł
- środki transportu	-	79.183,68 zł
- inne środki trwałe	-	44.139,62 zł
- środki trwałe w budowie	-	13.969.714,66 zł

3. <u>należności długoterminowe</u>	kwota	-	196.312,40 zł
-------------------------------------	-------	---	---------------

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych wg formuły „normatywnej”. W 2018 roku wartość należności długoterminowych obniżyła się o kwotę

25.144.001,54 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. zmianami.

4. <u>inwestycje długoterminowe</u> to kwota	350.438,00 zł
w tym;	
- udziały, akcje	135.438,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe	215.000,00 zł

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

1. <u>zapasy</u> to kwota	16.140,56 zł
---------------------------	--------------

Kwota ta stanowi wartość materiałów znajdujących się w magazynie.

2. <u>należności krótkoterminowe</u> kwota	4.226.840,54 zł
w tym:	
- należności z tytułu opłat	1.042.482,39 zł
- należności z tytułu dostaw i usług	484.244,46 zł
- należności z tyt. podatków, dotacji, ZUS	1.255.105,56 zł
- inne należności	1.445.008,13 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	44.696.609,59 zł
---	------------------

Kwota ta stanowi wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił spadek o kwotę **3.678.394,03 zł**.

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

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

<b>Kapitał (fundusz) własny</b> to kwota	236.756.098,40 zł
--	-------------------

Na kwotę tę składają się następujące fundusze w Spółdzielni:

- fundusz zasobowy	35.467.504,86 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	65.205.130,39 zł
- fundusz wkładów budowlanych	133.925.105,56 zł
- zysk netto roku kwota	<b>2.158.357,59 zł</b>

Fundusze powyższe zmalały w roku 2018 o kwotę **6.537.845,04 zł**. Stan ten jest skutkiem zmian, jakie zaszły w stanie wartości budynków z powodu umarzania, ustanawiania odrębnych własności, oddawania nowych budynków. Nie jest on skutkiem występowania negatywnych zdarzeń gospodarczych w Spółdzielni.

<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	kwota	98.250.284,42 zł
---	-------	------------------

w tym:

<u>1. Zobowiązania długoterminowe</u>	kwota	26.557.040,06 zł
---------------------------------------	-------	------------------

w tym:

- kredyty i pożyczki	26.522.135,88 zł
----------------------	------------------

- inne zobowiązania	34.904,18 zł
---------------------	--------------

### **Obciążenia kredytowe Spółdzielni**

Na dzień 31.12.2018 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kwota 27.116.638,35 zł. Zadłużenie kredytowe Spółdzielni wynika z następujących tytułów:

1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.) 162.099,02 zł
2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.) 26.954.539,33 zł

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

<u>2. Zobowiązania krótkoterminowe</u>	kwota	55.689.088,14 zł
--	-------	------------------

w tym:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14.137.996,40 zł
--	------------------

- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	492.205,10 zł
--	---------------

- inne zobowiązania	40.317.998,99 zł
---------------------	------------------

- fundusze specjalne	740.887,65 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>3.987.414,59 zł</b>
--	------------------------

b. dostawców usług związanych z robotami budowlano-montażowymi **909.498,71 zł**

c. na rzecz członków Spółdzielni (zwroty za oszczędności w zużyciu ciepła) **2.702.556,90 zł.**

W zobowiązaniach z tytułu podatków i ZUS są zobowiązania powstałe w grudniu 2018 roku z terminem płatności w styczniu 2019 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 **16.004.156,22 zł**, stanowi ona **nadwyżkę** na początek 2019 roku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrażoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Rok 2019 rozpoczyna się znaczną nadwyżką przychodów nad kosztami. Wypracowany w 2018 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2019 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**

Zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z póź. zm.) Spółdzielnia w 2018 roku kontynuowała prace związane z regulacją stanów prawnych gruntów. Czynności te dotyczyły prac związanych z nabyciem pozostałych części nieruchomości przy ul. Końcowej 3 (Spółdzielnia posiada 98% udziałów w przedmiotowej nieruchomości). Wystąpiono także o zasiedzenie nieruchomości o powierzchni 0.0004ha zabudowanej pawilonem handlowym przy ul. Bartosza Głowackiego 2.

W dniu 11.06.2018 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu podpisała akt notarialny z Gminą Miasta Toruń w sprawie wzajemnej zamiany gruntów. Na mocy przedmiotowego aktu notarialnego Spółdzielnia nabyła nieruchomość przy ul. 63 Pułku Piechoty 64-72 o ogólnej powierzchni 0.7323ha z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne oraz nieruchomość przy ul. Bażyńskich 20A o powierzchni 0.0090ha. Ze strony Spółdzielni na rzecz Gminy Miasta Toruń zostały przekazane następujące nieruchomości:

**Tabela nr 26**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Powierzchnia /ha/</b>
1	ul. Żelazna	0.7271
2	ul. Wojska Polskiego	0.0717
3	ul. Willowa	0.1564
4	ul. Słowackiego	0.0349

**Razem: 0.9901 ha**

Do przekazania na rzecz Gminy Miasta Toruń pozostaną grunty o powierzchni 0.8126 ha stanowiące nieruchomości drogowe:

**Tabela nr 27**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Powierzchnia /ha/</b>
1	ul. Wojska Polskiego	0.7835
2	ul. Podgórna	0.0204
3	ul. Przy Kaszowniku	0.0087

**Razem: 0.8126 ha**

Na dzień 31.12.2018 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:



- ogółem: **69.1203 ha** z czego 21.8074 ha grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach

- własność: **65.6971 ha**

- wieczyste użytkowanie: **3.4232 ha**

Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

**Tabela nr 28**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Pow. /ha/</b>	<b>Zagospodarowanie</b>
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. Podgórznej (do zamiany z GMT)
12	Matejki 63	0.1279	Pawilon handlowy
<b>OGÓLEM</b>		<b>2.1698 ha</b>	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

**Tabela nr 29**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Pow./ha/</b>	<b>Zagospodarowanie</b>
1	Szosa Okrężna 6-10	1.2474	Budynki mieszkalne wielorodzinne
2	Chrobrego 1	0.0060	Droga dojazdowa
<b>OGÓLEM</b>		<b>1.2534 ha</b>	

W 2018 r. Spółdzielnia kontynuowała prace związane z nabyciem nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Nabyto nieruchomość przy ul.

Szosa Chełmińska o ogólnej powierzchni 0.4168 ha oraz nieruchomość przy ul. Parkowej i ul. Inowrocławskiej o ogólnej powierzchni 0.8120 ha. Przedmiotowe nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne.

W dniu 10.08.2018 r. Prezydent RP podpisał ustawę z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Celem ustawy ma być usprawnienie procesów przekształcania praw użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności na rzecz członków wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nastąpiło z mocy prawa z dniem 1.01.2019 r. W dniu 02.01.2019 roku Spółdzielnia złożyła wniosek do Prezydenta Miasta Torunia o wydanie stosownego zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie nieruchomości przy ul. Szosa Okrężna 6-10B (nieruchomość będąca własnością Skarbu Państwa). W lutym br. Prezydent RP podpisał nowelizację przedmiotowej ustawy na mocy, której nastąpi zrównanie stawek procentowych bonifikat od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu udzielanych przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa. Jeżeli lokalny samorząd zdecyduje o wyższej bonifikacie niż 60 % proponowanych przez Skarb Państwa, to automatycznie na tym terenie zostanie ona podwyższona przez wojewodę do "samorządowego" poziomu (Rada Miasta Torunia ustaliła bonifikatę w wysokości 90%).

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa na bieżąco analizuje rynek nieruchomości pod kątem nabycia gruntów pod realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

## **6. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa nieprzerwanie od 60 lat prowadzi działalność inwestycyjną. Pomimo trudnego okresu, jaki od 2000 roku przeżywają spółdzielnie, związanego z niesprzyjającą polityką państwa, jak również ze strony rosnącej konkurencji na rynku budownictwa mieszkaniowego MSM nie zaprzestała swojej działalności inwestycyjnej. 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: wykwalifikowana kadra pracownicza, wieloletnie doświadczenie w realizacji budownictwa mieszkaniowego, wysoka jakość i estetyka oferowanych mieszkań, terminowość jak i konkurencyjne ceny. MSM buduje w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, zarówno dla osób ceniących spokój i ciszę, a także dla osób chcących być blisko centrum. Mieszkania cieszą się wysoką sprzedażą oraz przybywającą liczbą członków w Spółdzielni. Nasze inwestycje skierowane są do osób w każdej grupie wiekowej oraz do osób niepełnosprawnych. Przy realizacji inwestycji Spółdzielnia kieruje się przede wszystkim potrzebami przyszłych nabywców, stawiając na funkcjonalne rozwiązania, zapewniające komfort i bezpieczeństwo, przez co budynki charakteryzują się nowoczesnością, są energooszczędne, wyposażone w praktyczne elementy wykończenia oraz gwarantują niezawodność w eksploatacji, a oferowane mieszkania są starannie wykończone o wysokim standardzie technicznym. 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. duże, estetyczne i funkcjonalne balkony i tarasy, lustra balkonowe wykonane z kompozytowej płyt HPL (praktycznie niezniszczalnej), balustrady ze stali nierdzewnej,
9. nowoczesne rozwiązania wykończenia elewacji w tym tarasów i balkonów,
10. nowoczesne, ogrodzone place zabaw dla dzieci oraz urządzenia do rekreacji dla osób dorosłych,
11. kompleksowo zagospodarowane tereny w drogi, chodniki, zieleń, place gospodarcze wyposażone w nowoczesne i estetyczne osłony śmietnikowe.

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

Nasze wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej, dobre projekty i rzetelni wykonawcy przełożyło się na przyznanie nam w 2018 r. nagród za budynek przy ul. Błuszczowej 36-36A:

- II stopnia w ogólnopolskim konkursie „Budowa roku 2017” zorganizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa przy aktywnym współudziale Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

- Grand Prix na Targach Budowlanych w Toruniu.

W w/w konkursie ogólnopolskim Spółdzielnia uzyskała nagrody II i III stopnia „Budowa roku 2015” za budowę budynku przy ul. PCK 31-31c oraz w 2013 roku za budowę budynku przy ul. Hurynowicz 9. W 2017 roku w toruńskim konkursie organizowanym przez PZiTb otrzymała wyróżnienie za budynek mieszkalny przy ul. Małachowskiego 7 – 9.

Do realizacji naszych inwestycji projektanci oraz wykonawcy wybierani są w drodze przetargów.

W ramach wzajemnej współpracy z Gminą Miasta Toruń przy jej środkach w 2018 roku

Spółdzielnia wykonała odgałęzienie boczne kanalizacji deszczowej w ciągu pieszo-rowerowym na O/M JAR. Kwota tego zadania wynosiła 106.896,00 zł brutto. Ze względu na duże zainteresowanie mieszkańiami typu lokatorskiego, Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa na bieżąco śledzi możliwości uzyskania preferencyjnych środków kredytowych.

**Obiekty zrealizowane w 2018 r.**

**Tabela nr 30**

Lp.	Nazwa	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań /m <sup>2</sup> /	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )			Data zasiedlenia budynku
				Garáže indywidualne	Miejsce postojowych	Lokali użytkowych	Garáže indywidualne	Miejsce postojowych	Lokali użytkowych	
1.	ul. Freytaga 18 - 18A	29	1.446,91	-	30	1	-	737,20	29,00	28-29. 03.2018 r.
2.	ul. Hubego 27 - 27A	26	1.216,05	-	30	-	-	668,39	-	17-18. 12.2018 r.
3.	ul. Hubego 29 - 29B	40	1.765,91	1	42	-	16	941,88	-	17-19. 12.2018 r.
	<b>Ogółem:</b>	<b>95</b>	<b>4.428,87</b>	<b>1</b>	<b>102</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>2.347,47</b>	<b>29,00</b>	

**Obiekty w realizacji.**

**Tabela nr 31**

Lp.	Nazwa	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )			Data zasiedlenia budynku
				Garaze indywidualne	Miejsce postojowych	Lokali użytkowych	Garaze indywidualne	Miejsce postojowych	Lokali użytkowych	
1	ul. Hubego 31-31A bud. nr 6	30	1.234,00	2	30	-	33	652	-	13-14. 02.2019 r.
2.	ul. Hubego 21-21C bud. nr 3	42	1.783,00	-	42	1	-	917	19	do 20.11. 2019 r.
3.	ul. Hubego 23-23B bud. nr 2	30	1.372,00	-	30	1	-	705	19	do 31.01. 2020 r.
4.	ul. Hubego 25-25A bud. nr 1	30	1.250,00	1	30	-	15	734	-	do 20.11. 2019 r.
5.	ul. Hubego 33-33A bud. nr 7	30	1.175,00	-	30	-	-	723	-	do 31.01. 2020 r.
	<b>Ogółem:</b>	<b>162</b>	<b>6.814,00</b>	<b>3</b>	<b>132</b>	<b>2</b>	<b>48</b>	<b>3.731</b>	<b>38</b>	

W 2019 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnych 5 budynków na osiedlu Jar i w innych lokalizacjach.

**Przygotowanie inwestycji za 2018 r.**

**ul. Podgórna**

W wyniku przeprowadzonego przetargu w październiku 2018 roku Spółdzielnia wybrała jednostkę projektową. Na tym terenie przewiduje się budowę 25 mieszkań oraz 33 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz jednego lokalu użytkowego. Dotychczas

opracowano koncepcję budynku wraz zagospodarowaniem terenu, mapę sytuacyjno - wysokościową do celów projektowych, dokumentację badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych 2019 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. Dotychczas opracowano wstępną koncepcję budynków wraz zagospodarowanie terenu. Zgodnie z parametrami planu projektuje się 3 budynki wielorodzinne czterokondygnacyjne usytuowane w liniach zabudowy. Przewiduje się budowę 108 mieszkań wraz z miejscami postojowymi naziemnymi oraz pod budynkiem, a także plac zabaw. Wstrzymano prace projektowe na opracowanie koncepcji i dokumentacji do czasu pisemnej informacji z Urzędu Miasta Torunia dotyczącej nabycia sąsiedniej działki. Po uzyskaniu w/w informacji prace zostaną wznowione.

#### **ul. Zimowa**

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

MSM zaproponowała zabudowę: mieszkaniową, wielorodzinną.

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

#### **ul. Końcowa**

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Torunia w listopadzie 2012 r. Spółdzielnia prowadzi działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego. Na tym terenie przewiduje się budowę 12 mieszkań oraz 12 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz jednego garażu indywidualnego. Opracowano dokumentację budowlaną. Po nabyciu nieruchomości w całości Spółdzielnia złoży wniosek o pozwolenie na budowę, a Jednostka Projektowa opracuje dokumentację wykonawczą.

#### **ul. Hubego**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa

wielorodzinna do III kondygnacji nadziemnych i przeznaczeniu dopuszczalnym: usługi – wyłącznie jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego. Na tym terenie planuje się budowę 11 budynków mieszkalnych z 395 mieszkaniami i garażami wielostanowiskowymi w części podziemnej budynku, trzy place zabaw, 94 miejsca postojowe, śmietniki. W każdym z budynków przewidziano po jednym miejscu postojowym dla każdego mieszkania.

#### **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 297 mieszkań oraz 228 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Dokumentacja opracowywana jest sukcesywnie. W 2015 r. opracowano dokumentację budowlano-wykonawczą dla pierwszego budynku. Na podstawie tej dokumentacji uzyskano też pozwolenie na budowę. W pierwszym kwartale 2019 r. zostanie ustalony szczegółowy harmonogram dalszych prac projektowych.

#### **ul. Strobanda**

Nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Całkowita powierzchnia działki to 3,1877ha. Na tym terenie planuje się budowę 10 budynków z 403 mieszkaniami i garażami wielostanowiskowymi w części podziemnej budynku, trzy place zabaw, 130 miejsc postojowych, śmietniki. W każdym z budynków przewidziano po jednym miejscu postojowym dla każdego mieszkania. Złożono wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

#### **Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2018 roku wyniosły:**

- na realizację 19 627 457 zł
- na przygotowanie 7 531 448 zł

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



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

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

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

- popularyzowanie aktywnego spędzania czasu wolnego,
- rozwijanie integracji sąsiedzkiej,
- zapobieganie negatywnym zjawiskom w środowisku lokalnym, naturalnym,
- zapewnienie opieki dzieciom i młodzieży w czasie wolnym od zajęć szkolnych,
- upowszechnianie turystyki i sportu,
- rozwijanie zainteresowań artystycznych i kulturalnych,
- aktywizacja mieszkańców
- wpływanie na poprawę warunków życia mieszkańców MSM oraz ich najbliższego otoczenia,
- popularyzacja wydarzeń kulturalnych oferowanych przez placówki miejskie profesjonalnie zajmujące się kulturą (teatry, kina opera, muzea, galerie) zarówno w Toruniu jak i innych miastach regionu oraz kraju.

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

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

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

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

Dużą grupę odbiorców naszych propozycji stanowią seniorzy. Dla nich organizujemy cotygodniowe spotkania przy herbatce i muzyce na „żywo”, wieczorki taneczne, wykłady, prelekcje, spotkania z ciekawymi ludźmi. Seniorzy mają możliwość pogrania w tenisa stołowego, w brydża, w kanastę, śpiewania w chórze, ćwiczenia w miłym towarzystwie pod czujnym okiem trenera. Mamy również dla nich szeroki wachlarz propozycji sportowo-rekreacyjnych. Z roku na rok obserwujemy większe zainteresowanie zajęciami sportowo - rekreacyjnymi wraz ze spotkaniami integrującymi uczestników. W roku 2018 realizowaliśmy program pn. „AKTYWOŚĆ SENIORA – ŻYCIA PODPORA”, który współfinansował Urząd Miasta Torunia. W ramach tego zadania proponowaliśmy udział w zajęciach: Taniec w kręgu, Zumba Gold, Nordic Walking, gimnastyka relaksacyjna, wyjazd do Uniejowa. Seniorzy coraz

chętniej uczestniczą w kilkudniowych wycieczkach turystycznych jak i korzystają z wyjść do miejskich placówek kulturalnych. Organizując wspólne wyjście do kina, teatru, w wyjazdach do opery uzyskujemy zniżkę na bilety grupowe co jest dodatkowym bodźcem dla naszych mieszkańców.

Rok 2018 był rokiem uczczenia jubileuszu 60-lecia istnienia MSM. Dnia 12 maja w Centrum Kulturalno – Kongresowym „Jordanki” odbyło się uroczyste spotkanie, które stało się okazją do przypomnienia jej historii. Spotkanie zaszczyciły władze państwowe, miejskie i spółdzielcze oraz firmy i instytucje współpracujące, a przede wszystkim mieszkańcy Spółdzielni. Dla uczczenia jubileuszu wydano okolicznościowy album prezentujący 60 lat MSM „Z tradycją w przyszłość..”. Telewizja Toruń zaprezentowała 4 filmy przedstawiające działalność Spółdzielni. Pierwszy przedstawiał powstanie Spółdzielni pn. „60 lat MSM – tak to się zaczęło”, kolejny opowiadał dalszą historię MSM związaną z zarządzaniem zasobami i prowadzeniem działalności inwestycyjnej pn. „Historii ciąg dalszy”. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa od początku swojej działalności prowadzi działalność społeczno-kulturalną, historię działalności przedstawił film pt. „Nie tylko budowanie”. Nowym rozdziałem działalności Spółdzielni było powstanie Telewizji Kablowej Toruń co przedstawiał film pt. „Otwarcie na świat”. W części artystycznej spotkania odbył się koncert Toruńskiej Orkiestry Symfonicznej pn. „Spotkanie z polską piosenką - przeboje 60 lecia”.

Największą i najliczniejszą imprezą organizowaną przez MSM jest coroczne spółdzielcze spotkanie mieszkańców w Hali Sportowo – Widowiskowej przy ulicy Bema pn. „Spółdzielcze Popołudnie”, które organizujemy ze SM „Na Skarpie”, SM „Rubinkowo” i S M „Kopernik”. Partnerami wydarzenia były Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zieleniec” oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka”. Wspólnie bawiliśmy się 29 września 2018 r. Nasza impreza adresowana jest do spółdzielców – mieszkańców Torunia i ma na celu integrację środowiska spółdzielczego, popularyzację idei spółdzielczości, prezentację dorobku artystycznego działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez kluby osiedlowe.

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

Dokumentacja fotograficzna ze spółdzielczego święta dostępna jest na stronie internetowej:

[http:// www.spoldzielcze-popoludnie.pl/galeria-2018/galeria.html](http://www.spoldzielcze-popoludnie.pl/galeria-2018/galeria.html)

**Sekcje stałe, koła zainteresowań, kursy działające w klubach osiedlowych  
„Kameleon” i „Sobótka” w 2018 roku**

**Tabela nr 32**

Rodzaj zajęć	Ilość uczestników w klubie	
	„Sobótka”	„Kameleon”
1	2	3
<b>ZAJĘCIA DLA DZIECI I MŁODZIEŻY:</b>		
Świetlice środowiskowo-terapeutyczne „Świetliki” i „Kameleon”	25	25
Biblioteka	--	119
Dziecięca Szkołka Tańca Towarzyskiego dla początkujących	10	--
Dziecięca Szkołka Tańca Towarzyskiego dla zaawansowanych	10	--
Klub Gier Planszowych dla młodzieży	25	--
Taniec irlandzki – AVALON – sekcja dla młodzieży	--	9
Teatr tańca „Mikrusy 2” – dla dzieci	--	12
Zespół Szantowy: „ DTKF Shanty”	6	--
Młodzieżowy zespół tańca nowoczesnego	30	--
<b>PROPOZYCJE DLA DOROSŁYCH:</b>		
Chór TUTW „MELODIA” TUTW	50	--
Gimnastyka – Zdrowy kręgosłup	--	128
Gimnastyka dla pań – aerobic	--	24
Gimnastyka dla pań – pilates	15	19
Gimnastyka NORDIC – WALKING	35	--
Gimnastyka rekreacyjna dla Seniora	60	28
Gimnastyka relaksacyjna	20	--
Klub Akwarystyczny	-	27
Klub filatelistyczny	--	50
Klub krótkofalarski	--	20
Klub wędkarski	--	186
Kursy tańca towarzyskiego I stopnia	20	--
Kursy tańca towarzyskiego II, stopnia	20	--
Kursy tańca towarzyskiego III stopnia	20	--

Rodzaj zajęć	Ilość uczestników w klubie	
	„Sobótka”	„Kameleon”
1	2	3
Sekcja brydżowa	40	--
Sekcja jogi	--	60
Sekcja kanasty	24	-
Sekcja tenisa stołowego dla Seniorów	10	10
Taniec brzucha – dwie grupy	20	20
Taniec w kręgu	25	30
Wieczorki taneczne dla mieszkańców	30	50
Zumba dla dorosłych, Zumba Gold	10	38
Biblioteka	--	650
<b>STOWARZYSZENIA:</b>		
Stowarzyszenie „ Rodziny Katyńskie”	--	52
Stowarzyszenie „MOTYWACJA”	--	9
Stowarzyszenie „SERCE ZA SERCE”	--	25
Stowarzyszenie „ŻYĆ LEPIEJ”	--	198
Stowarzyszenie Emerytów „GEOFIZYKA”	120	-
Stowarzyszenie Osób Jąkających się „J”	30	--
Stowarzyszenie Przyjaciół Kolei i Zabytków Techniki	--	45
<b>Razem:</b>	<b>655</b>	<b>1834</b>

Kluby współpracują z niżej wymienionymi stowarzyszeniami, które działają na rzecz mieszkańców:

- Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych „MOTYWACJA” wspierające osoby niepełnosprawne,
- Stowarzyszenie Osób Jąkających się „J” bezpłatnie pomaga skorygować tę wadę wymowy i tym samym ułatwia normalne funkcjonowanie w społeczeństwie,
- Stowarzyszenie „ŻYĆ LEPIEJ” działa na rzecz dzieci z rodzin patologicznych, dysfunkcyjnych, prowadzi dwie świetlice środowiskowe oraz realizuje programy promocji zdrowia dla seniorów.
- Stowarzyszenie „SERCE ZA SERCE” zostało założone by nieść pomoc rehabilitacyjną osobom po przebytych zabiegach i operacjach serca.

- Stowarzyszenie „RODZINY KATYŃSKIE” stawia sobie za cel upamiętnienie ofiar zbrodni katyńskiej i pielęgnowanie pamięci o polskich ofiarach.
- Stowarzyszenie PRZYJACIÓŁ KOLEI I ZABYTKÓW TECHNIKI - skupiające miłośników kolejnictwa i techniki.

Sale klubowe udostępniane są w celu umożliwienia prowadzenia działalności wybranym sekcjom Toruńskiego Uniwersytetu Trzeciego Wieku, do którego należą licznie nasi mieszkańcy. Dobrze układa się nasza współpraca z Bankiem Czasu Seniorów, w ramach którego wolontariusze chętnie dzielą się z nami swoim wolnym czasem, umiejętnościami i doświadczeniem.

W prowadzeniu tak szerokiej i różnorodnej działalności pomaga nam hojność i zrozumienie sponsorów i współorganizatorów imprez oraz duża pomoc wolontariuszy. Naszą działalność wspierają firmy współpracujące z MSM. Z uzyskanych tą drogą środków (w 2018 roku 53 052 zł) zorganizowaliśmy zimowy i letni wypoczynek dla dzieci i młodzieży, festyn z okazji Dnia Dziecka, spotkania wigilijne dla osób samotnych, prowadziliśmy działalność świetlic środowiskowo-terapeutycznych. Dzięki współpracy ze Stowarzyszeniem „Życ Lepiej” można było wzbogacić ofertę programową spółdzielczych klubów osiedlowych, między innymi o zajęcia rekreacyjno-sportowe dla seniorów (Nordic Walking, taniec w kręgu, zajęcia gimnastyczne dla seniorów). Stowarzyszenie „Życ Lepiej”, w którym bardzo aktywnie działają pracownicy naszej Spółdzielni, uzyskało wsparcie na swoją działalność z Urzędu Gminy Miasta Toruń i Urzędu Marszałkowskiego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na kwotę: **53.520 zł.**

## **8. Telewizja Kablowa**

Telewizja Kablowa Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, świadczy usługi dostępu do telewizji, Internetu i stacjonarnej telefonii dla ponad 21 000 gospodarstw domowych, znajdujących się w zasięgu własnej sieciowej infrastruktury. W bieżącym roku do oferty TVK Toruń dołączone zostały mobilne usługi: telefonia komórkowa i dostęp do Internetu LTE, które realizowane są na bazie bezprzewodowej infrastruktury firmy *Polkomtel*. Spółdzielnia jest wpisana do Rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod numerem 2148. W 2018 roku Telewizja Kablowa Toruń była, pod względem liczby obsługiwanych abonentów, dwunastym operatorem kablowym w Polsce. Produkcja i emisja własnego programu pod nazwą *Telewizja Toruń HD* realizowana jest na podstawie koncesji przyznanej przez Krajową Radę Radiofonii i Telewizji.

Wysokiej jakości multimedialne usługi dostarczane są przez TVK Toruń w systematycznie modernizowanej sieci. Do jej obsługi wykorzystywane są najnowocześniejsze urządzenia i rozwiązania techniczne, gwarantujące ciągłość dostawy oraz najwyższe parametry techniczne serwisów. Telekomunikacyjna działalność Spółdzielni prowadzona jest w warunkach bardzo silnej konkurencji ze strony licznych operatorów działających na toruńskim oraz ogólnopolskim rynku.

TVK Toruń posiada silną pozycję lidera na lokalnym rynku usług telekomunikacyjnych. Zapewnia swoim klientom najwyższej jakości usługi świadczone na korzystnych warunkach finansowych. Strategia sprzedaży usług oparta jest na zasadzie utrzymania atrakcyjnej relacji cen do wartości oferowanych produktów. Utrzymanie dotychczasowej liczby klientów oraz zachowanie zaplanowanego poziomu przychodów spółdzielni z jej operatorskiej działalności, jest efektem realizacji szeregu zadań i projektów. W celu wykonania przyjętych założeń w ubiegłym roku sprawozdawczym zrealizowanych zostało, w obszarze marketingu usług i rozwoju technologicznego, szereg działań mających zapewnić abonentom najwyższy poziom świadczonych usług przy równoczesnym zachowaniu ich konkurencyjnej ceny.

W 2018 roku Telewizja Kablowa Toruń realizowała następujące, priorytetowe projekty: uruchomienie usług mobilnych (telefonia komórkowa i dostęp do Internetu LTE), cyfryzacja telewizji połączona z ograniczaniem oferty analogowej TV, zwiększenie średniej

prędkości przepustowości internetowych łącz, promocja najszybszych łącz 700 i 350 Mb/s, utrzymanie aktualnej bazy klientów oraz pozyskanie nowych abonentów w ramach promocyjnych akcji marketingowych, wsparcie sprzedaży dodatkowych usług aktualnym abonentom w oparciu o kampanie reklamowe usług łączonych (pakiety pięciu usług), rozbudowa bazy abonenckiej poprzez ekspansję terytorialną, pozyskiwanie nowych klientów zamieszkałych w zasięgu technicznym sieci TVK Toruń, wsparcie Centrum Telefonicznego Abonentów, realizującego zadania Call Center w godz. 8-21 przez siedem dni w tygodniu, modernizacja sieci i infrastruktury technicznej, zapewnienie wysokiej jakości i ciągłości dostawy usług oraz zwiększenie średniej ilości usług świadczonych statystycznemu klientowi.

Celem realizacji powyższych założeń jest wsparcie rozwoju operatorskiej działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, poprzez zachowanie konkurencyjności usług telekomunikacyjnych oferowanych na lokalnym rynku. Warunkiem utrzymania najwyższych standardów w tej dziedzinie jest zapewnienie w sieci TVK Toruń parametrów technicznych, gwarantujących wszystkim abonentom ciągłość dostawy i wysoką jakość usług. Utrzymanie dotychczasowej liczby abonentów przy zachowaniu zakładanego poziomu przychodów z działalności operatorskiej stanowią potwierdzenie dla kierunku rozwoju i aktualnego modelu działania przyjętego dla Telewizji Kablowej Toruń.

## **RAPORT TECHNICZNY**

W ramach kontynuacji prac modernizacyjnych sieci do poziomu FTTB (światłowód do budynku) wykonano prace w następujących lokalizacjach: ul. Grudziądzka 55-57B, 59-61A, B.Głowackiego 26, Świętopełka 4-18, Batorego 35A-35G, Kościuszki 49-53, Krasieńskiego 83-85, Mickiewicza 104.

Wykonano zaplanowany zakres przebudowy i modernizacji sieci w związku z pracami drogowymi prowadzonymi wzdłuż ul. Szosa Chełmińska (od ul. Wodociągowej do ul. Polnej).

Rozwój terytorialny sieci obejmował następujące obszary: Strzałowa 17 N-P, Strzałowa 17 R-S, Freytaga 18 – 18A, Gräsera 6, Gräsera 7, Gräsera 11 - 13 - 15, Hubego 8, Hubego 8B, Hubego 27-27A, Hubego 29-29A, Hubego 31-31A, Strobanda 11, Watzenrodego 22, Szuwarów 28-32, Trzciniowa 20-24, Poznańska 294F, Gagarina 152A, Żółkiewskiego



30A. Wybudowano także odcinki kanalizacji teletechnicznej dla przyłączy zaplanowanych na rok 2019.

W ramach systematycznego doposażania stacji czołowej TVK w urządzenia i oprogramowanie zapewniające podnoszenie parametrów i niezawodne świadczenie wszystkich usług w całej sieci oraz poszerzanie oferty programowej telewizji cyfrowej, zakupiono:

- router brzegowy najnowszej generacji - CISCO 9904,
- kartę rozszerzającą do transkodera sygnałów telewizji cyfrowej z licencjami,
- kartę rozszerzającą do routera kablowego CMTS z licencjami,
- kartę zapasową do CMTS dla zapewnienia ciągłości dostawy usługi dostępu do Internetu w razie awarii którejkolwiek z kart roboczych,
- serwery do wirtualizacji obsługujące zarządzanie usługami,
- macierze pamięci do przechowywania baz danych,
- platformę pomiarową z peryferiami do pomiarów i diagnostyki optycznych torów transmisji.

Prowadzono modernizację i rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, w tym kontynuowano proces wymiany kamer obrotowych na stacjonarne w wybranych lokalizacjach. Specjaliści TVK uczestniczyli w konferencjach branżowych i specjalistycznych szkoleniach. TVK wywiązała się z licznych obowiązków sprawozdawczych wobec UKE i KRRiT.

## **TELEWIZJA**

Na koniec 2018 roku Telewizja Kablowa Toruń reemitowała w swojej sieci 180 cyfrowych kanałów telewizyjnych w tym 81 nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD. Oferta handlowa obejmowała 4 pakiety zawierające 49, 100, 143 i 157 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). Dodatkowo w sieci, w ubiegłym roku reemitowane były 33 kanały TV w wersji analogowej (przeznaczonej dla odbiorników starszej generacji).

W 2018 roku Telewizja Kablowa Toruń konsekwentnie zwiększała liczbę dostępnych w sieci cyfrowych kanałów nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD oraz zmniejszała liczbę analogowych programów. Wdrażany był program cyfryzacji telewizji, który docelowo ma umożliwić wyłączenie w 2019 roku analogowej reemisji i zastąpienie jej wyłącznie cyfrowym przekazem kanałów. Umożliwi to dostarczanie abonentom znacznie większej ilości programów telewizyjnych charakteryzujących się lepszą jakością obrazu i dźwięku oraz pozwoli na uwolnienie częstotliwości niezbędnych do świadczenia usługi dostępu do Internetu. Dostęp do bogatej i różnorodnej oferty kanałów tematycznych nadawanych z zagwarantowaniem bardzo dobrych parametrów technicznych odbioru, zapewnia abonentom wysoki poziom satysfakcji z wykupionych usług. Kanały cyfrowej telewizji dystrybuowane są w sieci TVK Toruń w ramach systemu dostępu warunkowego *Conax*, uniemożliwiającego nieautoryzowany odbiór telewizji osobom nie posiadającym uprawnień nadanych przez operatora wyłącznie wraz z zawarciem abonamentowej umowy na ich odbiór.

Usługa dostępu do telewizji analogowej świadczona była jej dotychczasowym abonentom na niezmienionych zasadach. Abonenci nowych, cyfrowych pakietów mają bezpłatny dostęp do analogowych kanałów nadawanych w sieci TVK Toruń.

W tabelach poniżej przedstawiono ilość abonentów telewizji kablowej MSM w latach 2011 - 2018 z podziałem na poszczególne pakiety telewizyjne.

**Abonenci Telewizji Kablowej Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w zakresie telewizji analogowej w latach 2011 – 2018**

**Tabela nr 33**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia							2018
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Ilość abonentów ogółem	24 368	23 717	21 810	20 571	10 221*	8 700*	5 477*	3 641*
w tym:								
a) pakiet Minimalny	1 403	755	555	490	401	347	305	264
b) pakiet Minimax	-----	208	430	777	0	0	0	0
c) pakiet Podstawowy	5 703	5 310	3 965	3 177	3 477	3 297	1 731	1 442
d) pakiet Rozszerzony	17 262	17 444	16 860	16 127	6 343	5 056	3 441	1 935

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

**Abonenci Telewizji Kablowej Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w zakresie odbioru telewizji cyfrowej w latach 2011-2018**

**Tabela nr 34**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość abonentów ogółem*	3 651	5 453	7 424	8 969	11 370	12 757	14 287	15 345
1) pakiet HBO	1 369	1 464	1 057	709	662	678	646	498
2) pakiet CINEMAX	284	492	443	236	176	145	125	123
3) pakiet AXN	418	844	862	1 044	1 220	1 290	-----	-----
4) pakiet CANAL+	942	1 278	1 306	1 112	1 038	929	913	832
5) pakiet HD	-----	3	430	201	82	40	18	7
6) pakiet Canal+ HD	-----	32	114	-----	-----	-----	-----	-----
7) pakiet Startowy	3 218	3 106	2 342	4	-----	-----	-----	-----
8) pakiet Rodzinny	433	1 263	1 257	825	445	254	139	97
9) pakiet Niebieski	-----	21	193	430	1 457	1 593	1728	1478
10) pakiet Fioletowy	-----	256	231	174	217	253	384	706
11) pakiet Zielony	-----	104	1 665	4 056	4 897	5 723	6 884	7805
12) pakiet Pomarańczowy	-----	186	950	2 528	3 171	3 456	2 382	1551
13) pakiet Czerwony	-----	517	786	952	1 183	1 211	915	608
14) pakiet Srebrny	-----	-----	-----	-----	-----	222	1 585	2600
15) pakiet Złoty	-----	-----	-----	-----	-----	45	270	500

\* Łączna liczba abonentów podstawowych pakietów (7-15) bez abonentów pakietów *premium*.

## INTERNET

Telewizja Kablowa Toruń w 2018 roku oferowała swoim abonentom nielimitowane łącza Internetowe zestawiane w technologii DOCSIS 3.0 o przepustowości 700, 500, 350, 250, 100 i 50 Mb/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 proponowano atrakcyjne oferty handlowe,

zawierające sześć przepustowości łączy internetowych DOCSIS 3.0. Analiza raportów sprzedaży umożliwia ustalenie, że w 2018 roku największym zainteresowaniem abonentów cieszyły się łącza o przepustowości 350, 100 i 50 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.

### Ilość abonentów usługi dostępu do Internetu w latach 2011 – 2018

Tabela nr 35

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ilość abonentów Internetu</b>	<b>10 682</b>	<b>11 167</b>	<b>11 649</b>	<b>12 044</b>	<b>12 015</b>	<b>11 811</b>	<b>11 661</b>	<b>11 491</b>

### 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 nawet do 600 minut darmowych połączeń telefonicznych, w cenie comiesięcznej opłaty. Abonenci mogą w indywidualny sposób zarządzać przydzieloną im pulą połączeń, 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 nowej usługi telefonicznej do pozostałych posiadaczy telefonu w sieci TVK Toruń są bezpłatne. W ramach realizacji strategii

sprzedawczej prowadzone są działania promocyjne mające na celu utrzymanie klientów usługi VoIP, którzy zachęceni są przez operatorów GSM do korzystania z oferty mobilnej telefonii. Równocześnie trwa proces migracji abonentów stacjonarnej telefonii do spółdzielczej sieci. Jest on realizowany dzięki możliwości bezpłatnego przeniesienia dotychczasowego numeru telefonu do puli TVK Toruń. Utrzymanie szerokiej bazy klientów usługi telefonicznej gwarantuje stały wzrost przychodów osiąganych z abonamentów oraz międzyoperatorskiego rozliczenia połączeń wychodzących i przychodzących na numery abonentów należących do spółdzielczej sieci TVK.

### Ilość abonentów usługi telefonii stacjonarnej VoIP w latach 2011 – 2018

Tabela nr 36

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ilość abonentów telefonii</b>	<b>1 482</b>	<b>2 241</b>	<b>3 229</b>	<b>3 529</b>	<b>3 419</b>	<b>3 242</b>	<b>2 910</b>	<b>2 710</b>

Promocja pakietów trzech usług oraz pakietów dwóch 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 lub trzech usług. Umożliwia to optymalne wykorzystanie infrastruktury, zagwarantowanie długoterminowej współpracy oraz ograniczenie działań konkurencji.

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

## Zbiornicze zestawienie abonentów w latach 2013 – 2018

Tabela nr 37

Lp.	Grupa usług	Stan na dzień 31 grudnia					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	TV analogowa	9 669	7 969	7 177	5 938	4 583	3 399
2.	TV analogowa + Internet	4 314	3 106	2 479	1 627	921	580
3.	TV analogowa + Internet + Telefon	305	221	177	105	58	34
4.	TV analogowa + Telefon	214	218	272	234	176	160
5.	TV cyfrowa + Internet + Telefon + TV analogowa	228	112	35	20	13	7
6.	TV cyfrowa + Internet + TV analogowa	445	132	52	75	63	44
7.	TV cyfrowa + Telefon + TV analogowa	3	0	0	1	1	0
8.	TV cyfrowa + TV analogowa	261	66	33	56	50	51
9.	TV cyfrowa + Internet + Telefon	2 185	2 521	2 512	2 490	2 238	2 048
10.	TV cyfrowa + Internet	2 410	3 456	4 889	5 764	6 613	7 026
11.	TV cyfrowa + Telefon	113	181	231	251	290	322
12.	TV cyfrowa	2 357	2 828	3 697	4 234	5115	5 847
13.	Internet	1 390	2 083	1 575	1 649	1 685	1 688
14.	Internet + Telefon	64	100	64	79	67	64
15.	Telefon	55	119	72	61	67	75
16.	Pozostałe	14	558	15	3	8	0
<b>Razem:</b>		<b>24 027</b>	<b>23 630</b>	<b>23 280</b>	<b>22 587</b>	<b>21 948</b>	<b>21 345</b>

## **USŁUGI MOBILNE**

W odpowiedzi na duże zainteresowanie abonentów oraz w oparciu o analizę rynku i ofert konkurencyjnych operatorów podjęta została decyzja o rozszerzeniu oferty Telewizji Kablowej Toruń o zestaw mobilnych usług. Do trzech kablowych serwisów dołączone zostały: telefonia komórkowa i mobilny dostęp do Internetu LTE. Umożliwiło to zaoferowanie klientom pakietów 5 usług. Komplementarna oferta spotkała się z dużym zainteresowaniem klientów, którzy chcą korzystać z kompletu multimedialnych usług telekomunikacyjnych oferowanych przez jednego operatora. W celu uruchomienia mobilnych usług Telewizja Kablowa Toruń nie musiała budować własnej infrastruktury teletechnicznej. TVK Toruń rozpoczęła świadczenie usług mobilnych jako wirtualny operator (MVNO) na bazie infrastruktury i serwisu firmy *Polkomtel*. Umożliwiło to minimalizację kosztów wprowadzenia nowych usług.

Klientom zaproponowane zostały 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 zaoferowała swoim abonentom możliwość zakupu telefonów i modemów za gotówkę lub w ramach dogodnej sprzedaży ratalnej.

## **PROGRAM LOKALNY**

Program lokalny *Telewizji Toruń* jest kanałem informacyjnym z Torunia i regionu kujawsko-pomorskiego. Prezentowane wiadomości pojawiają się w codziennych serwisach

„Aktualności Toruńskie”, podsumowaniu tygodnia – „Toruńskie Echo Tygodnia” oraz w „Magazynie Kujawsko-Pomorskim” redagowanym i emitowanym raz na tydzień.

Ważnym elementem programu są transmisje na żywo z wydarzeń sportowych, kulturalnych i politycznych miasta. Telewizja Toruń za pomocą łącz światłowodowo-internetowych ma możliwość bezpośrednich relacji z Ratusza Staromiejskiego, Hali Sportowo-Widowiskowej przy ul. Bema, Centrum Kulturalno Kongresowego „Jordanki”, Kortów Tenisowych Na Skarpie, Lodowiska „Tortor” przy ul. Bema, Hali ZSPS i VIII LO przy ul. Grunwaldzkiej oraz Hali Centrum Sportowego UMK przy ul. Św. Józefa.

Program lokalny uzupełniany jest reportażami z najciekawszych imprez i uroczystości odbywających się w naszym mieście.

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

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

Dużą popularnością wśród widzów cieszą się programy oparte na materiałach archiwalnych z lat 90-tych ubiegłego wieku, a także początków XXI wieku, znajdujących się w zasobach naszej telewizji („Z telewizyjnej szafy” i „To był żużel”).

Z roku na rok jakość programów w Telewizji Toruń jest coraz lepsza, czego wyrazem są nagrody przyznawane w wielu konkursach dla dziennikarzy prasy, radia i telewizji. W 2018 roku pierwsze miejsca w konkursach organizowanych przez Urząd Marszałkowski otrzymali: Marta Nowicka-Bujak za program „Pogodna jesień życia” oraz Sławomir Lewandowski za „Noc sów we Wdeckim Parku Krajobrazowym” zaś drugą lokatę zajęła Ola Ogielska z programem „Na ratunek zabytkom”.



## **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 z 10-letnim stażem, 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, co odbywa się we współpracy z brokerem finansowym firmą „Planet Finance”. 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 trakcie omawianego okresu działalności zostały zrealizowane następujące działania :

1. Powiększono bazę ofert sprzedaży lokali mieszkalnych, działek, domów, lokali użytkowych i obiektów.
2. Podpisano 98 umów pośrednictwa.
3. Zrealizowano 56 umów sprzedażowych.
4. Zrealizowano 18 umów najmu.
5. Zarząd 7 nieruchomościami lokalowymi.

## **10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała w roku 2018 nagrody i wyróżnienia.

- Tytuł „Polska Perła Spółdzielczości”-przyznany przez: Narodowy Instytut Rozwoju Przedsiębiorczości, Mazowieckie Zrzeszenie Handlu Przemysłu i Usług oraz Ogólnopolską Federację Przedsiębiorców i Pracodawców.
- Medal „Thorunium” – nadany przez Prezydenta Miasta Torunia za wkład w rozwój miasta Torunia,
- Medal „Za Zasługi dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego” – przyznany przez Sejmik Województwa Kujawsko – Pomorskiego
- nagroda II stopnia „Budowa Roku 2017”- konkurs ogólnopolski za realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bluszczowej 36. – przyznany przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budowlanych, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa oraz Główny Urząd Dozoru Budowlanego
- Tytuł „Gazete Biznesu 2017,„ to nagroda przyznana przez ogólnopolski dziennik „Puls Biznesu” dla najdynamiczniej rozwijających się firm. Do rankingu brane są wyniki finansowe z okresu ostatnich trzech lat. Spółdzielnia otrzymała nagrodę ponieważ została zaliczona do grona najdynamiczniej rozwijających się firm regionu, jest to potwierdzeniem naszej dobrej kondycji finansowej i prawidłowo prowadzonej polityki zarządzania.

## **11. INFORMACJA O REALIZACJI UCHWAŁ PODJĘTYCH PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE W 2018 ROKU.**

- **Uchwała nr 1 - Walne Zgromadzenie określiło liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych w 2018 roku na trzyletnią kadencję.**

**Realizacja uchwał nr 1:** *Uchwała została zrealizowana z chwilą jej podjęcia przez Walne Zgromadzenie.*

- **Uchwała nr 2 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło zmiany Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu.**

**Realizacja uchwały nr 2:** *Uchwałę zrealizowano. Zmiany do statutu zostały wprowadzone w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 26.07.2018 r.*

- **Uchwała nr 3 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za 2017 rok.**

- **Uchwała nr 4 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2017.**

- **Uchwała nr 5 - Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2017.**

- **Uchwały nr 6, 7, 8 - Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.**

**Realizacja uchwał nr 3 - 8:** *Uchwały zostały zrealizowane z chwilą ich podjęcia przez Walne Zgromadzenie.*

- **Uchwała nr 9 - Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podziale zysku netto Spółdzielni za 2017 rok** kwoty 1.483.710,34 zł podzielono w następujący sposób:

1/ zasilić przychody w nieruchomościach kwotą 914.604,93 zł,

2/ zasilić fundusz przyszłych inwestycji kwotą 569.105,41 zł.

**Realizacja uchwały nr 9:** *Uchwałę zrealizowano. Podział zysku netto Spółdzielni za 2017 rok wprowadzono w księgach rachunkowych MSM w czerwcu 2018 roku.*

- **Uchwała nr 10 – Walne Zgromadzenie określiło najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.**

**Realizacja uchwały nr 10:** *Do chwili obecnej nie zaciągnięto żadnych zobowiązań. Mimo zapowiedzi rząd nie uruchomił kredytowania budowy mieszkań.*

- **Uchwała nr 11 – Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zbyciu nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Jana Michała Hubego 21-41 B.**

**Realizacja uchwały nr11: Uchwały zrealizowano.** Zbycie nieruchomości nastąpiło w lutym 2019 r.

- **Uchwała nr 12 – Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zbyciu nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Wojska Polskiego.**

**Realizacja uchwały nr12: Uchwały zrealizowano.** Zbycie nieruchomości nastąpiło w czerwcu 2018 r.

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2018 ROK PRZEDKŁADA**

*Zarząd  
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Toruniu*