



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 roku.**

Toruń, dnia 23.02.2022 r.

## SPIS TREŚCI

Strona

### **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 rok**

1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	3
2. Sprawy członkowsko-mieszkańcowskie, gospodarka lokalami użytkowymi oraz działalność reklamowa	5
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	9
A. Wyniki działalności GZM w 2021 roku	9
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	10
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	10
D. Remonty	14
E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM	20
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	23
4. Gospodarka finansowa	27
A. Sprawozdanie finansowe za 2021 rok	27
B. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni	29
5. Sprawy terenowo - prawne	35
6. Działalność inwestycyjna	37
7. Działalność społeczno-kulturalna	43
8. Telewizja kablowa	48
9. Działalność Biura Obrotu Nieruchomościami	57
10. Nagrody i wyróżnienia	58

## **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 11 680 członków według stanu na 31.12.2021 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 2021 roku Walne Zgromadzenie MSM nie odbyło się z uwagi na pandemię COVID-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. z 2020 r., poz. 568 z póź. zm./ „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu”.

Rada Nadzorcza przedstawia odrębne sprawozdanie ze swojej działalności.

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

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

W 2021 roku Zarząd odbył 52 posiedzenia, na których podejmował uchwały i decyzje zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wnioski przedkładane Radzie Nadzorczej. Realizował zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-

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

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

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

W 2021 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2021 r.) liczył 99,75 etatu. W tej grupie 38,50 etatu 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 61,25 etatu to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 100,91 etatu.

Spółdzielnia w sposób zaplanowany realizuje politykę rozwoju:

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

Zawsze dokonywana jest ocena ryzyka dla danego przedsięwzięcia.

Zagrożeniami, które są analizowane i zawsze uwzględniane, a na które spółdzielnia nie ma wpływu to zmiany w przepisach prawa, nie tylko spółdzielczego ale również w zakresie podatków, zagrożenia wynikające z ewentualnych zmian stóp procentowych kredytów w BGK przekładających się na wysokość spłaty kredytu przez mieszkańców budynków wybudowanych z udziałem tego kredytu.

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

**DANE PODSTAWOWE**

**Tabela nr 1**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>
<b>I.</b>	<b>Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:</b>	<b>11680</b>
A.	Osoby fizyczne	11673
B.	Osoby prawne	7

**Tabela nr 2**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>
	<b>Liczba mieszkań użytkowanych na zasadach:</b>	
A.	lokatorskich	629
B.	własnościowych	4867
C.	z odrębną własnością	4300
D.	własność niewyodrębniona – ekspektatywa	22
E.	najem	72
	<b>Razem</b>	<b>9890</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.

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

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

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w okresie sprawozdawczym	AOChiD	AOMiK	AOLiK	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:</b>	<b>522 596</b>	<b>8 051</b>	<b>161 743</b>	<b>173 892</b>	<b>195 012</b>	<b>530 647</b>
	- lok. mieszkalne	466 224	5 230	150 426	157 101	163 927	471 454
	- lokale użytkowe	12 912	0	5 526	5 735	1 651	12 912
	- garaże	14 363	46	2 434	6 274	5 701	14 409
	- miejsca postojowe	15 919	0	3 357	4 782	7 780	15 919
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	13 178	2 775	0	0	15 953	15 953
<b>2.</b>	<b>Ilość lokali ogółem, w tym:</b>	<b>11 922</b>	<b>249</b>	<b>3 806</b>	<b>3 966</b>	<b>4 399</b>	<b>12 171</b>
	- lokale mieszkalne	9 770	120	3 482	3 357	3 051	9 890
	- lokale użytkowe	178	0	72	61	45	178
	- garaże	844	3	140	354	353	847
	- miejsca postojowe	579	0	112	194	273	579
	- prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych	551	126	0	0	677	677
<b>3.</b>	<b>Budynki ogółem, w tym:</b>	<b>246</b>	<b>3</b>	<b>56</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>249</b>
	- mieszkalne	206	3	41	76	92	209
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
<b>4.</b>	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>16 825</b>	<b>-286</b>	<b>5 594</b>	<b>5 549</b>	<b>5 396</b>	<b>16 539</b>
<b>5.</b>	<b>Liczba mieszkańców z opłatą ekspl. za dźwig od osób</b>	<b>5 535</b>	<b>-130</b>	<b>3 358</b>	<b>1 620</b>	<b>427</b>	<b>5 405</b>
<b>6.</b>	<b>Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów</b>	<b>45 318</b>	<b>4 354</b>	<b>6 272</b>	<b>9 880</b>	<b>33 520</b>	<b>49 672</b>
<b>7.</b>	<b>Urządzenia techniczne:</b>						
	- dźwigi osobowe	167	9	75	36	65	176
	- ilość klatek z domofonami	589	9	129	202	267	598
<b>8.</b>	<b>Powierzchnia pomieszczeń (wraz z komunikacją) zajmowanych przez MSM</b>	<b>3 217</b>	<b>0</b>	<b>1 154</b>	<b>1 867</b>	<b>196</b>	<b>3 217</b>
	- biura - administracja ogólna	796	0		796		796
	- magazyny, pomieszczenia gospodarcze administracji ogólnej	445	0		445		445
	- administracje osiedlowe	306	0	69	76	161	306
	- kluby (świetlice)	890	0	305	550	35	890
	- telewizja	756	0	756			756

- W styczniu 2021 r. oddany do użytkowania został budynek:
  - przy **ul. Jana Michała Hubego 37-37A-37B** o powierzchni użytkowej 1 743,06 m<sup>2</sup> z **39** mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (42 miejsca postojowe o powierzchni łącznej 925,24 m<sup>2</sup>) oraz garażem o powierzchni 16,67 m<sup>2</sup>.
  
- W kwietniu 2021 r. oddany do użytkowania został budynek:
  - przy **ul. Jana Michała Hubego 39-39A-39B** o powierzchni użytkowej 1 743,43 m<sup>2</sup> z **41** mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (42 miejsca postojowe o powierzchni łącznej 926,18 m<sup>2</sup>) oraz garażem o powierzchni 14,50 m<sup>2</sup>.
  
- W lipcu 2021 r. oddany do użytkowania został budynek:
  - przy **ul. Jana Michała Hubego 41-41A-41B** o powierzchni użytkowej 1 744,32 m<sup>2</sup> z **40** mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania z miejsc postojowych (42 miejsca postojowe o powierzchni łącznej 923,53 m<sup>2</sup>) oraz garażem o powierzchni 15,06 m<sup>2</sup>.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wszystkie zabudowane nieruchomości są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących członkami MSM.

Wszystkie wnioski dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności wykonywane są na bieżąco. Przeszkody formalno-prawne niezależne od Spółdzielni występujące w 2021 roku uniemożliwiające przekształcenie spółdzielczych lokali w odrębną własność to: przedłużająca się procedura związana ze spłatą kredytu dla lokali wybudowanych z kredytu KFM, brak postępowania spadkowego, niewykonanie podziału majątku po rozwiązaniu małżeństwa oraz niezgodność komórek lokatorskich (samowolne zamiany). W całym 2021 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności dla 244 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wyodrębnionych jest łącznie 5 100 lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaże i miejsca postojowe. W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 46% ogólnej ich liczby.

## GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI W NAJMIE

W 2021 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 99,69 – 100%. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

**Tabela nr 4**

Data	I/2021	II/2021	III/2021	IV/2021	V/2021	VI/2021	VII/2021	VIII/2021	IX/2021	X/2021	XI/2021	XII/2021
% powierzchni wynajętej do całkowitej	100	100	100	100	99,88	99,88	99,88	99,69	99,69	99,69	99,88	99,73
Wolne lokale	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2	1	2

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych) przychody w kwocie **2.936.065 zł**.

## INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2021 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie 623 226 zł, podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Biuro Reklamy zakończyło rok zyskiem w wysokości 42.186 zł.



### 3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓLDZIELCZYMI

#### A. Wyniki działalności GZM w 2021 roku (przychody, koszty i wynik w zł).

Tabela nr 5

Lp.	Działalność	Wykonanie 2021 r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	49 720 808	53 369 310	/-/ 3 648 502
II.	NADZÓR BUDOWLANY	2 649 853	2 033 929	615 924
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	199 906	414 658	/-/ 214 752
IV.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	97 105	110 350	/-/ 13 245
V.	PODATEK DOCHODOWY		91 230	/-/ 91 230
VI.	WYNIK GZM ZA 2021 ROK	52 667 672	56 019 477	/-/ 3 351 805
VII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA 2019 I 2020 ROK			0*
VIII.	WYNIK GZM	52 667 672	56 019 477	/-/ 3 351 805

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

#### Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2021 roku (przychody, koszty i wynik w zł)

Tabela nr 6

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2021 r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W NAJMIE	2 936 065	2 086 962	849 103	688 472
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	623 226	571 197	52 029	42 186
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	328 010	34 445	293 565	238 029
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	16 492 396	15 911 916	580 480	470 666
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	47 580	40 260	7 320	5 935
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	389	3	386	313
VII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20 427 666	18 644 783	1 782 883	
VIII.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		337 282		
IX.	ZYSK NETTO ZA 2021 ROK	20 427 666	18 982 065		1 445 601

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

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

**Tabela nr 7**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszty ogółem</b>	<b>Struktura kosztów 2021 r. (%)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Eksploatacja podstawowa	10 593 939	19,8
2.	Konserwacja	3 291 698	6,1
3.	Fundusz remontowy	9 839 875	18,4
4.	Eksploatacja dźwigów	866 509	1,6
5.	Centralne ogrzewanie	12 641 982	23,6
6.	Ciepła woda	7 099 861	13,2
7.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	5 805 475	10,8
8.	Wywóz nieczystości	2 830 632	5,3
9.	Energia elektryczna	445 971	0,8
10.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	204 348	0,4
	Suma:	53 620 290	100

## **C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty.**

### **Zużycie i koszty energii cieplnej**

W grupie 18 budynków na Osiedlu Letnia dla 14 budynków ciepło, zużywane zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania jak i centralnej ciepłej wody, wytwarzane jest w budynkowych kotłowniach gazowych, a dla 4 budynków ogrzewania mieszkań i podgrzania wody dokonuje się poprzez mieszkaniowe kotły gazowe.

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

Spółdzielnia sporządza coroczny raport o zakresie korzystania ze środowiska.

Dla największej grupy liczącej 186 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 wieloczołonowa EC/S1/WI. Ceny obowiązujące w poszczególnych okresach kształtowały się następująco:

	ceny dotychczasowe (1 stycznia – 31 sierpnia)	ceny nowe (1 września– 31 grudnia)	% zmiany
<b>za moc zamówioną (MW)</b>	<b>13 387,38 zł</b>	<b>13 531,82 zł</b>	<b>+ 1,08 %</b>
<b>za zużyte ciepło (GJ)</b>	<b>73,53 zł</b>	<b>77,10 zł</b>	<b>+ 4,86 %</b>

### **Koszty i zużycie ciepła**

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła można stwierdzić, że w 2021 roku w stosunku do 2020 roku nastąpił:

- wzrost zużycia GJ o 11,42 %,
- wzrost kosztów ciepła o 18,51 %.

Z dokonanych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 2,57 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie.

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 2,84 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wynosiła 28,00 zł. Z uwagi na zmiany w ustawie Prawo energetyczne od 01.12.2021r. wprowadzona została nowa opłata – *opłata stała za podgrzanie wody* – w wysokości 0,16 zł/m<sup>2</sup>.

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 2021 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 3,01 m<sup>3</sup>, natomiast

łączne średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,11 m<sup>3</sup>.

### Zużycie wody w MSM w latach 2016–2021

Tabela nr 8

Rok	Ilość zużytej wody ogółem w m <sup>3</sup>	Średnia miesięczna ilość zużytej wody przez 1 osobę		
		Ogółem	w mieszkaniach	
			z wodomierzem	bez wodomierza
1	2	3	4	5
2016r.	620.140	3,07	2,89	15
2017r.	616.633	3,06	2,92	15
2018r.	620.726	3,1	2,99	15
2019r.	617.705	3,08	2,97	15
2020r.	631.153	3,17	3,06	15
2021r.	609.964	3,11	3,01	15

W trakcie 2021 r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2020 r. zmniejszyła się o 1 i wynosiła 4 mieszkania. Na koniec 2021 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 9.886.

### 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 2021 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m<sup>3</sup> w latach 2016 – 2021 wynosiło:

<u>2016 r.</u>	<u>2017 r.</u>	<u>2018 r.</u>	<u>2019 r.</u>	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>
3,89	4,12	3,93	3,89	3,83	3,84

Zużycie gazu w 2021 r. to ilość 109.491 m<sup>3</sup> i zmniejszyło się w stosunku do 2020 r. o 2.884 m<sup>3</sup>, tj. o 2,57 %. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 7,17 zł i zawierał się w przedziale od 4,80 zł do 9,24 zł.

### Zużycie energii w budynkach mieszkalnych

Dla całych zasobów mieszkaniowych energia elektryczna wspólnego użytku obejmuje oświetlenie pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, korytarzy w tym piwnicznych, suszarni, pralni, wiatrołapów itp.), wejścia do budynków, elektryczne zasilanie instalacji

domofonowej; jak również zasilanie dźwigów osobowych i całodobowe oświetlenie ich kabin.

Oplata za energię elektryczną wynosi:

zużyta na potrzeby wspólne:

- 1,56 zł od osoby,

dla dźwigów osobowych:

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

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

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

### Zużycie energii elektrycznej w latach 2016–2021

Tabela nr 9

Rok	Zużycie energii elektrycznej
	w kWh
2016 r.	739.963
2017 r.	757.020
2018 r.	728.351
2019 r.	693.209
2020 r.	668.105
2021 r.	674.168

### 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 2021 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkańcowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 617 deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, oraz 3 nowe deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj.: Hubego 37-37B, Hubego 39-39B, Hubego 41-41B.

Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2021 roku wyniosła 2 807 154 zł.

W 2021 roku nastąpiła zmiana opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Miesięczna stawka przedmiotowej opłaty dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wynosi 14,00 zł od każdej osoby zamieszkującej lokal mieszkalny. Po złożeniu stosownego

oświadczenia o posiadaniu karty dużej rodziny (minimum 5 osób) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczane są w wysokości 60 zł od lokalu mieszkalnego.

Koszty poniesione na obsługę wywozu odpadów komunalnych dla lokali niemieszkalnych na rzecz MPO Sp. z o.o. wyniosły w 2021 roku 129 029 zł.

#### **D. Remonty.**

W okresie sprawozdawczym, w **skali całej Spółdzielni, wydatki na remonty wyniosły łącznie 9.839.875 zł.**

Gospodarka remontowa w 2021 roku, podobnie jak w latach poprzednich, była podporządkowana strategii oszczędności energii cieplnej, elektrycznej i wody. Działania te zmierzały do poprawy stanu majątku trwałego Spółdzielni pod względem technicznym, estetycznym oraz sprawności, co również miało wpływ na ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych. Podstawowym kryterium określającym „stopień pilności realizacji” zadań remontowych był stan zużycia technicznego i poprawa warunków eksploatacji budynków oraz usuwanie skutków dewastacji obiektów.

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

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 10**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wykonanie w 2021 roku</b>
<b>I</b>	<b>Stan funduszu na początek roku</b>	<b>+ 3.161.693</b>
<b>II</b>	<b>Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:</b>	<b>10.587.350</b>
	1/ wpłaty na remonty	9.680.125
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, miejsc postojowych	9.059.890
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	620.235
	2/ legalizację ciepłomierzy i wodomierzy	730.929
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	176.296
<b>III</b>	<b>Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe</b>	<b>9.839.875</b>
<b>IV</b>	<b>Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>+ 3.909.168</b>

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

Podział ww. środków na poszczególne grupy rodzajowe robót przedstawia poniższa tabela.

### Nakłady na prace remontowe (w zł)

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku
		2021
I	Roboty dekarско - blacharskie	70.879
II	Roboty murarsko - malarskie	4.185.516
III	Roboty ślusarskie	256.255
IV	Roboty stolarskie	122.430
V	Zieleń i mała architektura	667.136
VI	Roboty instalacyjne	2.673.869
VII	Roboty elektryczne, domofonowe	210.596
VIII	Modernizacja dźwigów	1.157.863
IX	Termomodernizacja	104.483
X	Roboty remontowe wykonane poza planem	366.761
XI	Odszkodowania	24.087
	<b>Razem</b>	<b>9.839.875</b>

#### Poniżej przedstawiono wykaz kluczowych robót remontowych.

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

#### Roboty dekarско – blacharskie:

1. Wykonano wentylację stropów budynków przy ul.: Przy Kaszowniku 35, Przy Kaszowniku 39.

2. Wymieniono wyłazy dachowe w budynku przy ul.: Słowackiego 95, Słowackiego 99b, Słowackiego 101, Słowackiego 105, Grudziądzkiej 55a.
3. Wyremontowano główce kominowe budynków przy ul.: Wojska Polskiego 13-21, Kołłątaja 5-5d, Moniuszki 51-53.
4. Wyremontowano dach zielony /strop nad garażami/ budynku przy ul. Wybickiego 18b.
5. Wyremontowano dach garaży przy ul. Dekerta 19.
6. Wyczyszczono dach budynku /od strony lasu/ przy ul. Bluszczowej 22-24.

#### **Roboty murarskie i malarskie:**

1. Pomalowano klatki schodowe budynków przy ul.: Wojska Polskiego 49, Krótkiej 1/Małachowskiego 12/14 /z remontem schodów drewnianych/, Szosie Okrężnej 6-6c, Szosie Okrężnej 8-8b, Moniuszki 42-46, Słowackiego 106-108, Zimowej 21-21a, Willowej 7-9, Bluszczowej 18-34, Witkowskiego 1-1d oraz Al. 700-lecia 14 /po pożarze/.
2. Wyremontowano balkony budynków przy ul.: B. Głowackiego 8-10, Rejtana 6 /1 pion/, Rejtana 8 /1 pion/; Głowackiego 24 /3 pion/, Małachowskiego 26-26a /z malowaniem elewacji południowej/, Małachowskiego 14-14c /z malowaniem elewacji południowej/, Galona 2-6b, Kraszewskiego 6 /strona wschodnia i zachodnia/, Wybickiego 18-18a /z malowaniem elewacji/, Moniuszki 43-45 /z malowaniem elewacji/, Krasieńskiego 34 /tarasy ostatniej kondygnacji/, Kołłątaja 8, Słowackiego 108 /jeden pion/, Wojska Polskiego 13-21, naprawy bieżące balkonów nowo dobudowanych na Osiedlu Chrobrego oraz balkonów przy ul.: Słowackiego 99/26, Słowackiego 99/28 i Letniej 19a/1. Dobudowano jeden balkon przy ul. Wojska Polskiego 37/3.
3. Wyremontowano elewacje budynków przy ul.: Kilińskiego 18, PCK 21-25 /od strony garaży/, Wojska Polskiego 1-5, Przy Kaszowniku 27 /ściana północna/, Małachowskiego 22-22a /strona wejściowa, szczyt północny/, Kordeckiego 8-8a-6a /elewacja wschodnia/ i 8-6a /elewacja zachodnia i północna/, Kołłątaja 18-18b, Kołłątaja 16a, Legionów 53-53e /elewacja zachodnia - balkonowa/, Wybickiego 18b-c /elewacja północna, wschodnia, z naprawą 4 szt. balkonów/, Wybickiego 20 /elewacja północna/, Św. Józefa 72 /strona południowa/.
4. Wyremontowano boksy śmietnikowe przy ul.: Wybickiego 34, Wojska Polskiego 13, Lelewela 2.
5. Wybudowano nowe śmietniki przy ul.: Wojska Polskiego 53 /z naprawą drogi dojazdowej/, Kochanowskiego 28-28a /boksy do segregacji śmieci/, Słowackiego 93-93a



/boksy do segregacji śmieci/, Galona 6b - dobudowano wiatę na gabaryty, Głowackiego 2  
/boksy do segregacji śmieci/.

6. Wymieniono podłogę i posadzki skażone ksylamitem w mieszkaniu na Osiedlu Chrobrego.
7. Wyremontowano garaże przy ul. Wiązowej 23 /poziom dolny/.
8. Wyremontowano podesty przed wejściami do budynków przy ul.: Małachowskiego 20-20a, Małachowskiego 22.
9. Wyremontowano schody zewnętrzne budynku przy ul.: Wybickiego 30-32.
10. Ułożono kostkę typu polbruk przed wejściami do klatek schodowych budynku przy ul. Krasieńskiego 83-85.
11. Wyremontowano daszki z poliwęglanu nad wiatrołapami w budynkach przy ul.: Lelewela 46-46a, Kordeckiego 8-8a, Kordeckiego 6-6a, Letniej 21-23 oraz wymieniono zadaszenie balkonowe przy ul. Al. 700-lecia 14/62.
12. Wykonano wspomagającą wentylację grawitacyjną hali garażowej przy ul. Lelewela 44/Kordeckiego 10.
13. Wyremontowano elewację wiatrołapów budynków przy ul.: Szosa Okrężna 6-6c, Szosa Okrężna 8-8b, Szosa Okrężna 10-10b, Kochanowskiego 28-28a, Mickiewicza 55-55c, Dekerta 19a, Bluszczowej 18, Wybickiego 10b-10e, Wybickiego 22e, Wybickiego 16c /po wybuchu gazu w budynku jednorodzinym/.
14. Wyremontowano ścianę osłonową balkonów przy ul. Gałczyńskiego 29.
15. Zlikwidowano graffiti według potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
16. Wyremontowano ścianki działowe i posadzki piwnic wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
17. Pomalowano boksy śmietnikowe i pomieszczenia zsypowe wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
18. Naprawiono i pomalowano urządzenia zabawowe, płotki oraz balustrady placów zabaw wg potrzeb na terenie zasobów MSM.
19. Wykonano murale na budynku przy ul.: Grudziądzkiej 61a, Antczaka 28a.

#### **Roboty ślusarskie:**

1. Wymieniono drzwi wejściowe do budynków przy ul.: Wojska Polskiego 47, Kordeckiego 6-6a, Kordeckiego 8-8a, Słowackiego 93-93a, Słowackiego 109-111, Kochanowskiego 28-28a, Grudziądzkiej 4a oraz okienka piwniczne.
2. Wymieniono drzwi wejściowe do węzłów cieplnych budynków przy ul. Szosa Okrężna 6-6c i Szosa Okrężna 8-8b.

3. Wymieniono bramy garażowe przy ul.: Lelewela 44, Słowackiego 106.
4. Wymieniono szlabany przy ul.: Słowackiego 104, Wojska Polskiego 43-45.
5. Wykonano zadaszanie boksu śmietnikowego przy ul. Słowackiego 110.
6. Naprawiono boks śmietnikowy po spaleniu przy ul. Kraszewskiego 38d.
7. Uzupełniono kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych wg potrzeb.
8. Naprawiono bramy śmietnikowe oraz garażowe wg potrzeb.
9. Naprawiono szuflady zsypowe wg potrzeb.

#### **Mała architektura:**

1. Wykonano chodniki z kostki polbruk przy ul.: Wybickiego 10b, 10e, 18-18a, 34-40, 16-16c, Legionów 53-53e, Kołłątaja 10f (lokal), Letniej 23a (z parkingu do budynku), Szosa Okrężna 6-6c, Szosa Okrężna 8-8b, Szosa Okrężna 10-10b /I etap z likwidacją asfaltu/, Kochanowskiego 28-28a / I etap od strony wejść do budynku w kierunku garaży/, Broniewskiego 7.
2. Zamontowano urządzenia zabawowe: plac zabaw przy ul. Św. Józefa 72.
3. Wykonano parking przy ul. Moniuszki 47-49.
4. Wykonano nalewkę bitumiczną przy ul. B. Głowackiego 34-48.
5. Naprawiono drogi i chodniki po zimie na terenie MSM.
6. Naprawiono ekodreny przy ul.: Willowej 39, Wybickiego 20a-c.

#### **Roboty instalacyjne:**

1. Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną i instalację c. w. u. w budynkach przy ul.: Wojska Polskiego 47, Al. 700-lecia 14, Matejki 65.
2. Wymieniono instalację c.o. w budynku przy ul. Matejki 65 oraz pion łazienkowy przy ul. Al. 700-lecia 14.
3. Dokonano legalizacji ciepłomierzy budynków przy ul.: Grudziądzkiej 51b, Kordeckiego 8-8a, Kordeckiego 10-10a, Małachowskiego 24d, Małachowskiego 7-9, Kołłątaja 5-5b, Lelewela 44, Lelewela 44a-46, Legionów 81-81b, Freytaga 2-2a, Freytaga 4-4b, Freytaga 8-8a, Freytaga 10, Słowackiego 110, Słowackiego 106-108, Krasieńskiego 36, Krasieńskiego 36a.
4. Dokonano legalizacji wodomierzy budynków przy ul.: Matejki 65, Słowackiego 101-107, Słowackiego 110, Słowackiego 106-108, Krasieńskiego 36, Krasieńskiego 36a, Sienkiewicza 25, Bażyńskich 2-8, PCK 21-25, Legionów 53-53e, Legionów 81-81b, Kołłątaja 4 -4c, Kołłątaja 5-5d, Kołłątaja 31 – 31e, Kołłątaja 22-22c, Kołłątaja 20-20c, Żelaznej 11-11a, Wybickiego 16-16c, Wybickiego 18-18a, Krótkiej 1/Małachowskiego 12, Grudziądzkiej 51b, Kordeckiego 8-8a, Kordeckiego 10-10a, Małachowskiego 24d,

Małachowskiego 7-9, Lelewela 44, Lelewela 44a-46, Freytaga 2-2a, Freytaga 4-4b, Freytaga 8-8a, Freytaga 10.

5. Wymieniono zawory termostatyczne przy grzejnikach w mieszkaniach budynków przy ul.: Ogrodowej 10-12, Lelewela 13-13c, Wybickiego 22-22e.
6. Wymieniono poziomy kanalizacji w budynku przy ul. Przy Kaszowniku 41-41b.
7. Wymieniono przyłącza kanalizacyjne do budynków przy ul.: Moniuszki 51-53, Broniewskiego 13-13c.
8. Wymieniono naczynia wzbiorcze – przeponowe w bud. przy ul. Kraszewskiego 38a-38d.
9. Wymieniono podzielniki ciepła w budynkach przy ul.: Broniewskiego 13-13c, Broniewskiego 7, Gałczyńskiego 53-55, Gałczyńskiego 57-59, Grudziądzkiej 4a, Kochanowskiego 28-28a, Mickiewicza 55-55c, Moniuszki 34-40, Moniuszki 42-46, Moniuszki 43-45, Moniuszki 47-49, Moniuszki 51-53, Sienkiewicza 25, Słowackiego 101-107, Słowackiego 104-104a, Słowackiego 109-111, Słowackiego 93-93a, 95-99c, Szosa Okrężna 6-6b, Szosa Okrężna 8-8b, Szosa Okrężna 10-10b.

#### **Roboty elektryczne:**

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 20 budynkach.
2. Dokonano naprawy złączy kontrolnych instalacji odgromowych w 13 budynkach.
3. Wykonano badanie rezystancji i ochrony przeciwporażeniowej w 43 budynkach.
4. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 149 mieszkaniach w zasobach Osiedla Kochanowskiego i Brzezina, 1637 mieszkaniach w zasobach Osiedla Dekerta, w 144 mieszkaniach w zasobach Osiedla JAR.
5. Uporządkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynków przy ul.: Moniuszki 42-46, Wojska Polskiego 49.
6. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia piwnic w budynkach przy ul.: Lelewela 1, Krasieńskiego 83-85, Bażyńskich 2-8, Wojska Polskiego 13-21, 23-31, 33-41, Kordeckiego 8-8a, Szosa Okrężna 6-6c, 8-8c, Kochanowskiego 28-28a /dodatkowo zamontowano oświetlenie przed wiatrołapami/.
7. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia piwnic i wiatrołapów budynków przy ul.: Lelewela 13-13c, Wybickiego 21-21c, Wybickiego 23-23c, Willowej 7-13, Bluszczowej 18-22 /tylko wiatrołapy/, Bluszczowej 24-34 /tylko wiatrołapy/.
8. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia klatek schodowych, piwnic i wiatrołapów budynków przy ul.: Wiązowej 13-15, Wiązowej 7-7a, Wiązowej 9-11a, Ogrodowej 10-12, Zimowej 21-21a, Lelewela 15-19, Antczaka 26a-e.

9. Dokonano wymiany opraw oświetleniowych podstawowych, awaryjnych i ewakuacyjnych w halach garażowych przy ul.: Wiązowej 24, Kordeckiego 10-10a oraz w wiatrołapie i piwnicy przy ul. Krasieńskiego 34.
10. Wykonano opomiarowanie oświetlenia zewnętrznego w budynku przy ul. Włocławskiej 31e-f.
11. Dokonano naprawy tablic administracyjnych budynków przy ul.: Lelewela 1-1b i Legionów 29-31.
12. Wykonano naprawy układu samoczynnego załączania rezerwy SZR wraz z wymianą WZL w budynkach przy ul.: Wybickiego 18-18a, Słowackiego 104-104a, Bażyńskich 2-8.

#### **Prace związane z wymianą dźwigów osobowych:**

Wymieniono 6 dźwigów osobowych w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 39 (mały dźwig), Grudziądzkiej 61a, Gałczyńskiego 57, Dekerta 19a, Wojska Polskiego 49 (oba dźwigi). W budynku przy ul. Dekerta 19a przeprowadzono prace związane z umożliwieniem zjazdu dźwigu osobowego do poziomu terenu.

#### **Prace termomodernizacyjne:**

1. Docieplono stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Galona 2-6b i Legionów 55-65.

#### **E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM w 2021 r.**

Na przestrzeni lat zmienił się charakter szkód z drobnych, choć powtarzających się rokrocznie, o stosunkowo niskich kosztach naprawy jak np. kradzieże zamków, metalowych wycieraczek, niszczenie ławek, wybijanie szyb, rysunki typu graffiti, po zniszczenia, których naprawa wymagała zdecydowanie większych nakładów finansowych jak np. podpalenia śmietników, uszkodzanie szlabanów, bram wjazdowych i drzwi wejściowych. W roku 2021 najwyższe koszty związane były z likwidacją skutków szkód i aktów wandalizmu, które obejmowały: naprawę podpalonych śmietników, remont klatki schodowej po pożarze mieszkania, usunięcie zniszczeń spowodowanych wybuchem budynku na osiedlu Lelewela, naprawę szlabanów i bram, uszkodzeń w kabinach dźwigów, likwidację graffiti, wymianę wybitych szyb w drzwiach i oknach, remont korytarzy piwnicznych, hali garażowej i szybu dźwigowego –w skutek zalania.

Wydatki poniesione na naprawy szkód w 2021 r. wyniosły **295 494,79 zł**. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wnioskuje do Ubezpieczyciela o zwrot poniesionych kosztów, otrzymując odszkodowanie o łącznej kwocie **235 496,62 zł**.

Do najkosztowniejszych w skutkach dewastacji i szkód należały zaliczyć:

- remont pięciu boksów śmietnikowych po podpaleniu	156 342,59 zł
- remont klatki schodowej po pożarze w mieszkaniu	48 937,10 zł
- likwidacja zniszczeń spowodowanych wybuchem budynku na osiedlu Lelewela	23 840,05 zł
- naprawa części elewacji po pożarze balkonu	21 168,00 zł
- naprawa trzech uszkodzonych szlabanów	10 772,34 zł
- naprawa uszkodzeń w kabinach dźwigów	8 788,45 zł
- likwidacja graffiti	6 263,52 zł
- wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego	4 920,00 zł
- naprawa uszkodzonej bramy przesuwnej	4 059,00 zł
- wymiana zbitych szyb w drzwiach i oknach	3 289,85 zł
- usuwanie skutków zalania, spowodowanymi ulewnymi opadami deszczu	2 941,00 zł

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

**Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i wandalizmem za 2021 rok (w zł)  
w porównaniu z poprzednimi okresami**

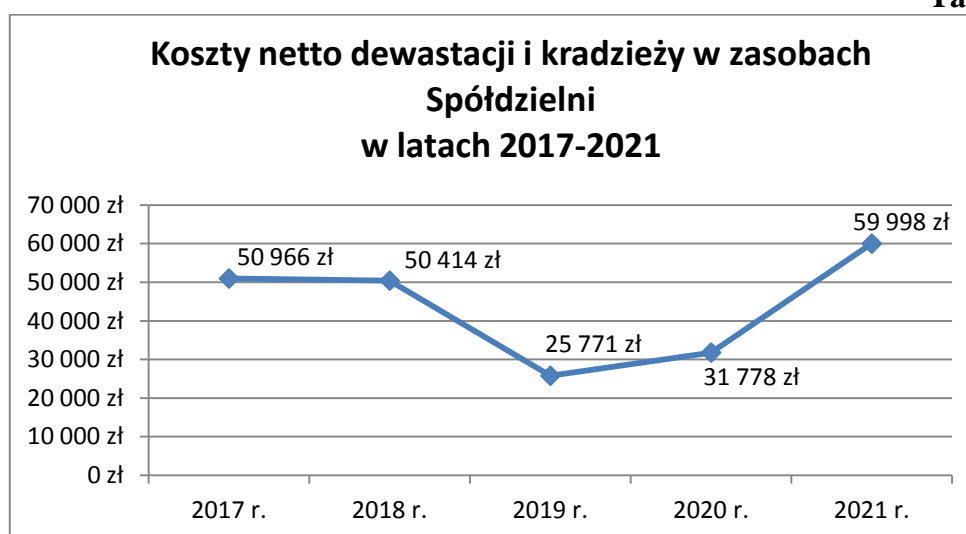
**Tabela nr 12**

Osiedle	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>AOMiK (razem)</b>	<b>14.842,61</b>	<b>26.751,20</b>	<b>7.930,53</b>	<b>21.986,37</b>	<b>146.383,07</b>
Młodych	2.990,12	14.211,24	3.140,31	19.276,28	94.443,87
Kochanowskiego	3.707,34	6.627,84	4.790,22	2.318,89	51.199,20
Letnia	8.145,15	5.912,12	-	391,20	740,00
<b>AOChiD (razem)</b>	<b>29.927,66</b>	<b>40.851,27</b>	<b>19.702,86</b>	<b>54.795,09</b>	<b>94.542,25</b>
Chrobrego i Antczaka	6.378,64	28.640,03	5.877,62	30.983,18	90.055,05
Dekerta	23.549,02	12.211,24	13.825,24	23.811,91	4.487,20
<b>AOLiK (razem)</b>	<b>12.650,10</b>	<b>12.319,19</b>	<b>11.290,35</b>	<b>5.801,44</b>	<b>54.569,47</b>
Kołątaja	8.126,06	5.763,02	4.259,36	2.154,98	25.548,71
Lelewela	4.524,04	4.477,29	5.166,84	1.312,29	25.722,86
Jar	-	2.078,88	1.864,15	2.334,17	3.297,90

Osiedle	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>Ogólne koszty dewastacji i kradzieży</b>	<b>57.420,37</b>	<b>79.921,66</b>	<b>38.923,74</b>	<b>82.582,90</b>	<b>295.494,79</b>
Otrzymane odszkodowanie	6.454,24	29.508,04	13.152,73	50.805,22	235.496,62
<b>Koszty netto:</b>	<b>50.966,13</b>	<b>50.413,62</b>	<b>25.771,01</b>	<b>31.777,68</b>	<b>59.998,17</b>

**Koszty netto tzn. ogólne koszty dewastacji i wandalizmem pomniejszone o kwotę otrzymanego odszkodowania w latach 2017-2021**

**Tabela nr 13**



### **Monitoring**

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2021 roku 531 kamer pracujących w trzech niezależnych systemach, w oparciu o różne platformy technologiczne:

- **kamery obrotowe i – już w większości - stacjonarne IP** działające z wykorzystaniem wyodrębnionej sieci światłowodowej, będącej składnikiem infrastruktury TVK. Archiwizacja danych ma miejsce w Toruńskim Centrum Zarządzania Kryzysowego, a materiały są wydawane uprawnionym organom i instytucjom przez Toruńską Straż Miejską z zachowaniem procedur ustanowionych przez Komendanta Straży Miejskiej;
- **kamery stacjonarne IP**, z których obrazy są zapisywane i archiwizowane na serwerze będącym w dyspozycji TVK. Wgląd do zapisów mają administracje osiedlowe, a udostępnianie danych uprawnionym organom (w praktyce - policji) następuje na podstawie pisemnych wniosków;

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

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

#### Zestawienie kamer monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych MSM

Tabela nr 14

Rodzaje kamer	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)</b>	34	34	35	36	37
<b>Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne</b>	294	319	348	371	406
<b>Monitoring oparty o kamery obrotowe i stacjonarne IP</b>	61	66	74	83	88
<b>RAZEM</b>	<b>389</b>	<b>419</b>	<b>457</b>	<b>490</b>	<b>531</b>

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

##### Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2021 r.

Tabela nr 15

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2021 r.	1.129.931
Stan na dzień 31.03.2021 r.	1.048.117
Stan na dzień 30.06.2021 r.	1.157.602
Stan na dzień 30.09.2021 r.	1.311.737
Stan na dzień 31.12.2021 r.	1.197.264
przyrost zaległości w okresie 12-miesięcy	+67.333

Na dzień 31.12.2021 r. w opłatach zalega 2290 osób tj. o 143 osoby więcej niż w grudniu 2020 roku. Najwięcej osób, bo 1650 posiada zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowi 72% ogółem zalegających. **Udział zaległości do naliczeń wynosi 2,4%.**

#### Poziom i struktura pozostałych zaległości

Tabela nr 16

Wyszczególnienie	Stan na:		Zmiany spadek (-) wzrost (+)
	01.01.2021 r.	31.12.2021 r.	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	22.912	34.914	+12.002
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	61.864	42.397	-19.467
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	301.361	299.659	-1.702

Na dzień 31.12.2021 r. zalega w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 50 osób. Najwięcej bo 27 osób zalegających posiada zaległości do 1 miesiąca co stanowi 54% ogółem zalegających.

Na dzień 31.12.2021 r. zalega w opłatach za najem lokali użytkowych 78 najemców. Należy podkreślić, że 35% 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 3848 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3173 osoby (co stanowi 82% wszystkich zalegających) posiada zaległości nieprzekraczające 100,00 zł. Wskaźnik udziału zaległości do naliczeń na 31.12.2021 r. wynosi 1,7%.

#### Ogółem zaległości finansowe wobec Spółdzielni

Tabela nr 17

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2021 r.	1.516.068
Stan na dzień 31.03.2021 r.	1.467.925
Stan na dzień 30.06.2021 r.	1.587.171
Stan na dzień 30.09.2021 r.	1.712.693
Stan na dzień 31.12.2021 r.	1.574.234
Przyrost zaległości w okresie 12 miesięcy	+58.166



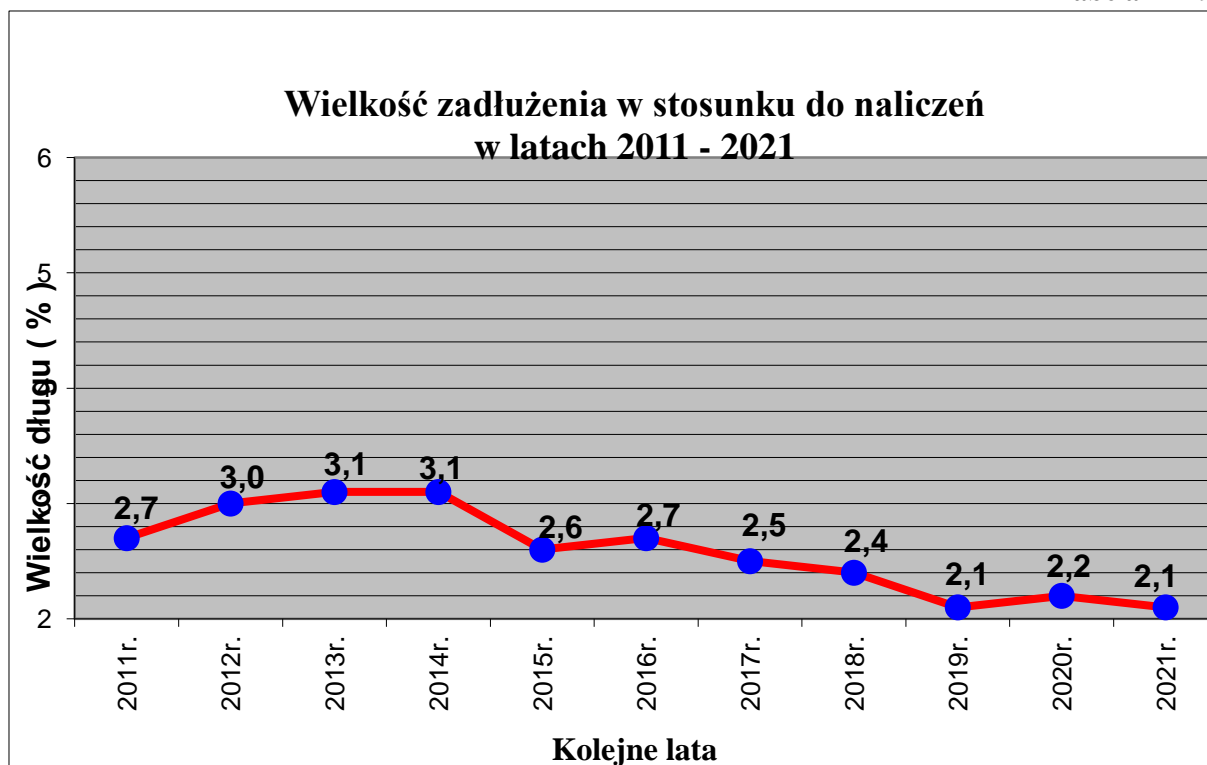
**Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2011 – 2021**

**Tabela nr 18**

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)	Udział do naliczeń rocznych w %
Stan na dzień 31.12.2011 r.	1.622.887	2,7
Stan na dzień 31.12.2012 r.	1.746.366	3,0
Stan na dzień 31.12.2013 r.	1.898.889	3,1
Stan na dzień 31.12.2014 r.	2.021.033	3,1
Stan na dzień 31.12.2015 r.	1.716.181	2,6
Stan na dzień 31.12.2016 r.	1.750.635	2,7
Stan na dzień 31.12.2017 r.	1.670.151	2,5
Stan na dzień 31.12.2018 r.	1.603.737	2,4
Stan na dzień 31.12.2019 r.	1.418.725	2,1
Stan na dzień 31.12.2020r.	1.516.068	2,2
Stan na dzień 31.12.2021r.	1.574.234	2,1

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2021 r. wynoszący 2,1% w chwili obecnej nie powoduje komplikacji w bieżącej działalności Spółdzielni. Spółdzielnia podejmuje jednak wszelkie dostępne prawem działania, aby ten wskaźnik był jak najmniejszy.

**Tabela nr 19**



## **Dodatki mieszkaniowe**

W 2021 roku zmniejszyła się w porównaniu do roku 2020 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2021 roku korzystały z tej pomocy miesięcznie 124 osoby. W ciągu 2021 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 317.369 zł.

**Tabela nr 20**

Przyznane dodatki mieszkaniowe osobom zamieszkującym na osiedlach MSM	Kwota przyznanego dodatku (zł)		Ilość przyznaných dodatków mieszkaniowych		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (zł)	
	w 2020 r.	w 2021 r.	w 2020 r.	w 2021 r.	w 2020 r.	w 2021 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	142.622	134.851	63	49	189	243
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	143.678	117.865	65	50	184	196
Os. Lelewela, Kołłątaja	55.737	64.653	24	25	193	215
<b>R A Z E M</b>	<b>342.037</b>	<b>317.369</b>	<b>152</b>	<b>124</b>	<b>187</b>	<b>213</b>

## **Egzekucja należności**

W 2021r. MSM podejmowała różne działania mające na celu windykację zaległości m.in.:

- przeprowadzano rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- zaproszono do siedziby Spółdzielni 30 osób na rozmowy w sprawie zaległości,
- w 2021 roku wysłano 3502 monity do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 4764 wezwania do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- trzykrotnie w 2021 r. wysłano do mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji oraz spłaty kredytu i odsetek,
- kierowano sprawy o zapłatę zaległości do sądu i egzekucji komorniczej.

W 2021 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 61 pozwów, w tym 43 sprawy z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 1 sprawa o zapłatę zaległości z tytułu najmu lokalu użytkowego, 1 sprawa z tytułu zadłużenia za dzierżawę terenu, 11 spraw z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 1 sprawa z tytułu reklamy, 1 sprawa o stwierdzenie nabycia spadku, 1 wniosek zgłaszający wierzytelność w związku z upadłością konsumencką dłużnika, 1 wniosek o ustanowienie kuratora spadku, 1 wniosek o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu. Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 55 wniosków tj. o 4 wnioski więcej niż w roku poprzednim.

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

##### **A. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok**

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

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

##### **Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 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 31.12.2021 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 290.654.205,00 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 1.445.600,72 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość ujemną 2.848.052,77 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2021 roku kwotę 209.693.940,67 zł.

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

##### **Uprozczone sprawozdanie bilansu za 2021 rok.**

**Tabela nr 21**

<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/	262.307.647,59	240.173.194,99	A. Kapitał /fundusz/ własny	213.976.478,81	209.693.940,67
I. Wartości niematerialne i prawne /art. 3 ust.1 pkt.14, art. 33	101.324,98	36.223,85	I. Kapitał /fundusz/ podstawowy	179.994.747,99	170.351.030,23
II. Rzeczowy majątek trwały	261.832.430,07	239.900.997,62	II. Kapitał /fundusz/ zasobowy	29.635.694,99	29.586.078,59
1. Środki trwałe /art.3 ust1 pkt15/	245.541.713,16	218.888.491,35	III. Kapitał /fundusz/ rezerwowy z aktualizacji wyceny	1.267.184,76	5.232.380,06
a/ grunty własne	85.704.732,61	82.981.876,12	IV. Pozostałe kapitały /fundusze/ rezerwowe		
b/ budynki, lokale	157.126.824,81	133.529.237,95	V. Zysk /strata/ z ubiegłych lat	1.650.760,12	3.078.851,07

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
c/urządzenia techniczne i maszyny	2.651.354,14	2.357.145,32	VI. Zysk /strata/ netto	1.428.090,95	1.445.600,72
d/ środki transportu	26.394,56	0	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego /wielkość ujemna		
e/ inne środki trwałe	32.407,04	20.231,96	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	100.998.623,14	80.960.264,33
2. Środki trwałe w budowie	16.290.716,91	21.012.506,27	I. Rezerwy na zobowiązania		
III. Należności długoterminowe	3.454,54	25.866,52	II. Zobowiązania długoterminowe	19.215.620,14	15.777.935,59
IV. Inwestycje długoterminowe /art3 ust1 pkt 17/	370.438,00	210.107,00	a/ kredyty i pożyczki c/ inne	19.179.560,33 36.059,81	15.742.241,41 35.694,18
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	69.094.780,38	55.212.370,84
B. Aktywa obrotowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18/	52.667.454,36	50.481.010,01	- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	65.800.813,86	51.162.134,01
I. Zapasy	29.852,49	42.294,79	- fundusze specjalne	3.293.966,52	4.050.236,83
II. Należności krótkoterminowe /art. 3 ust. 1 pkt. 18c/	1.839.742,42	1.803.550,34			
III. Inwestycje krótkoterminowe /art.3 ust.1 pkt.17 i 18b	49.977.878,20	47.129.825,43			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	819.981,25	1.505.339,45	IV. Rozliczenia międzyokresowe	12.688.222,62	9.969.957,90
<b>Suma aktywów</b>	<b>314.975.101,95</b>	<b>290.654.205,00</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>314.975.101,95</b>	<b>290.654.205,00</b>

## Uprozczone sprawozdanie - rachunek zysków i strat

Tabela nr 22

Treść	Za okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. Wariant porównawczy	
	Przychody i koszty za rok	
	Ubiegły	Bieżący
1	2	3
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	70.194.029,05	75.804.108,18
B. Koszty działalności operacyjnej	68.506.275,35	73.685.413,71
C. Zysk /strata/ ze sprzedaży /A-B/	1.687.753,70	2.118.694,47
D. Pozostałe przychody operacyjne	165.407,99	252.637,14
E. Pozostałe koszty operacyjne	359.948,08	454.940,84

F. Zysk /strata/ z działalności operacyjnej /C+D-E/	1.493.213,61	1.916.390,77
G. Przychody finansowe	412.183,87	101.215,80
H. Koszty finansowe	126.434,53	234.723,85
I. Zysk /strata/ brutto /F+G-H/	1.778.962,95	1.782.882,72
J. Podatek dochodowy	350.872,00	337.282
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku /zwiększenia straty/		
L. Zysk /strata/ netto /I-J-K/	1.428.090,95	1.445.600,72

### Uprozczone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za 2021 rok

Tabela nr 23

Wiersz	Treść	Kwota
1	2	3
1.	Środki pieniężne na początku roku obrotowego	49.977.878,20
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	64.784,05
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 2.917.809,06
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	4.972,24
5.	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	47.129.825,43
	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym /1-5/	- 2.848.052,77

### 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 uchwałą dokonującą podziału zysku netto.

W 2021 roku koszty ogółem stanowiły kwotę:	74.375.078,40 zł
z tego: koszty działalności operacyjnej	73.685.413,71 zł
pozostałe koszty operacyjne	454.940,84 zł
koszty finansowe	234.723,85 zł

W 2021 roku przychody ogółem stanowiły kwotę:	76.157.961,12 zł
z tego: przychody działalności operacyjnej	75.804.108,18 zł

pozostałe przychody operacyjne	252.637,14 zł
przychody finansowe	101.215,80 zł
ZYSK brutto działalności komercyjnej	1.782.882,72 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych działalności komercyjnej	337.282,00 zł
ZYSK netto działalności komercyjnej	1.445.600,72 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	91.230,00 zł
Niedobór przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	3.351.805,45 zł
Ogółem podatek dochodowy za 2021 rok	428.512,00 zł

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

Podział zysku netto kwota:	<b>1.445.600,72 zł</b>
- zasilenie przychodów w nieruchomościach	968.686,58 zł
- zasilenie funduszu zasobowego	476.914,14 zł

**Suma bilansowa** za 2021 rok stanowi kwotę 290.654.205,00 zł. Kwota ta oznacza wartość całego majątku Spółdzielni.

**Aktywa bilansu** to zasoby majątkowe Spółdzielni.

Aktywa bilansu dzielą się na:

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

W Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku:

aktywa trwałe to -	240.173.194,99 zł
aktywa obrotowe to -	50.481.010,01 zł

**Aktywa trwałe** składają się z:

1. <u>wartości niematerialne i prawne</u> kwota	36.223,85 zł
2. <u>rzeczowe aktywa trwałe</u> kwota -	239.900.997,62 zł
w tym:	
- grunty -	82.981.876,12 zł

- budynki i budowle	-	133.529.237,95 zł
- urządzenia techniczne	-	2.357.145,32 zł
- środki transportu	-	0,00 zł
- inne środki trwałe	-	20.231,96 zł
- środki trwałe w budowie	-	21.012.506,27 zł
<b>3. <u>należności długoterminowe</u></b>	kwota -	<b>25.866,52 zł</b>

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych wg formuły „normatywnej”. W 2021 roku wartość należności długoterminowych, na skutek podniesienia stóp procentowych od miesiąca października, zwiększyła się o kwotę 22.411,98 zł.

<b>4. <u>inwestycje długoterminowe</u></b>	to kwota	<b>210.107,00 zł</b>
w tym;		
- udziały, akcje		25.107,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe		185.000,00 zł

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

<b>1. <u>zapasy</u></b>	to kwota	<b>42.294,79 zł</b>
-------------------------	----------	---------------------

Kwota ta stanowi wartość materiałów znajdujących się w magazynie.

<b>2. <u>należności krótkoterminowe</u></b>	kwota	<b>1.803.550,34 zł</b>
w tym:	- należności z tytułu opłat	882.331,10 zł
	- należności z tytułu dostaw i usług	144.051,11 zł
	- należności z tyt. podatków, dotacji, ZUS	123.618,39 zł
	- inne należności	653.549,74 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).

<b>3. <u>inwestycje krótkoterminowe</u></b>	to kwota	<b>47.129.825,43 zł</b>
---	----------	-------------------------

Kwota ta stanowi wartość środków pieniężnych będących w posiadaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił spadek o kwotę 2.848.052,77 zł

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

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

**Kapitał (fundusz) własny** to kwota 209.693.940,67 zł

Na kwotę tę składają się następujące fundusze w Spółdzielni:

- fundusz zasobowy 29.586.078,59 zł
- kapitał z aktualizacji wyceny środków trwałych 5.232.380,06 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 50.903.001,78 zł
- fundusz wkładów budowlanych 119.448.028,45 zł
- zysk z lat ubiegłych 3.078.851,07 zł
- zysk netto roku kwota 1.445.600,72 zł

**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** kwota 80.326.723,60 zł

w tym:

1. Zobowiązania długoterminowe kwota 15.777.935,59 zł

w tym:

- kredyty i pożyczki 15.742.241,41 zł
- inne zobowiązania 35.694,18 zł

### **Obciążenia kredytowe Spółdzielni**

Na dzień 31.12.2021 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kwota 17.476.514,23 zł.

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni wynika z następujących tytułów:

1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.) 5.649,77 zł
2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.) 17.470.864,46 zł

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

2. Zobowiązania krótkoterminowe kwota 55.212.370,84 zł

w tym:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług 12.374.820,44 zł

W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług mieszczą się zobowiązania, których termin



płatności nie upłynął do dnia sporządzenia sprawozdania. Są to między innymi zobowiązania:

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

- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	561.689,95 zł
- inne zobowiązania	36.116.884,03 zł
- fundusze specjalne	4.050.236,83 zł

W zobowiązaniach z tytułu podatków i ZUS są zobowiązania powstałe w grudniu 2021 roku z terminem płatności w styczniu 2022 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 9.336.417,17 zł, stanowi ona **nadwyżkę** na początek 2022 roku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.

Trwająca w 2021 roku pandemia COVID-19 wymusiła kontynuację szeregu działań prewencyjnych oraz wzmacniających bezpieczeństwo zarówno mieszkańców, jak i pracowników. Zarząd Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco monitorował aktualną sytuację w zakresie dostępności kadry pracowniczej, wielkości absencji, zużycia środków ochrony przeciwepidemicznej. Podejmował odpowiednie działania w zakresie organizacji czasu pracy oraz obsługi mieszkańców i interesantów. W okresie od 1 stycznia do 31 maja 2021 r. w budynkach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni kontynuowano dezynfekcję pomieszczeń wspólnych, klatek schodowych i dźwigów osobowych. Prace wykonywane były raz w tygodniu i obejmowały w szczególności powierzchnie najczęściej narażone na zanieczyszczenia /np. klamki – drzwi wejściowe, drzwi do piwnicy, bramofony, domofony, przyciski w kabinach windy/. Obsługa mieszkańców i interesantów w MSM odbywała się przede wszystkim telefonicznie, mailowo lub listownie w godzinach pracy Spółdzielni.

W sprawach wymagających bezpośredniego kontaktu, zainteresowani umawiani byli na wyznaczone terminy, a spotkania przebiegały w zaostrzonym reżimie sanitarnym. Bezpośrednią obsługę interesantów przywrócono od 17 maja 2021 r. Prowadzona była przy

zachowaniu niezbędnych wymogów sanitarnych /maseczki ochronne, osłony z plexi, urządzenia oczyszczające powietrze z wirusów i bakterii, dezynfekcja/. W 2021 roku zasadnym było utrzymanie działań prewencyjnych w zakresie organizacji pracy w MSM, m.in. poprzez edukację kadry pracowniczej w zakresie COVID-19, przypominanie i zachęcanie do przestrzegania zasad sanitarnych ograniczających transmisję wirusa SARS-CoV-2, stosowanie odpowiednich środków ochrony /maseczki, rękawiczki, płyny do dezynfekcji/, a w okresach największych wzrostów liczby zachorowań na COVID-19 w kraju wprowadzenie czasowo pracy w systemie hybrydowym.

Łączny koszt na zabezpieczenie i dezynfekcję w 2021 roku wyniósł 55 962,94 zł i nie spowodował konieczności wprowadzenia zmian do planu gospodarczo – finansowego.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrażoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Wypracowany w 2021 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2022 roku.

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

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

## **5. SPRAWY TERENOWO - PRAWNE**

Spółdzielnia w 2021 roku kontynuowała prace związane z regulacją stanów prawnych gruntów. Podjęto czynności dotyczące zbycia w formie zamiany z Gminą Miasta Toruń nieruchomości Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanych na Osiedlach: Chrobrego i Dekerta w zamian na grunty gminne, niezbędne do prawidłowego administrowania i realizacji inwestycji przez Spółdzielnię. W przedmiotowej sprawie Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski do Gminy Miasta Toruń. Z otrzymanych informacji z Urzędu Miasta Torunia wynika, że na dzień dzisiejszy trwają procedury administracyjne mające na celu realizację przedmiotowych zamian.

### Grunty MSM przeznaczone do zamiany z Gminą Miasta Toruń

**Tabela nr 24**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Pow. /ha/</b>	<b>Zagospodarowanie</b>
1	droga dojazdowa do ul. Wojska Polskiego, ul. Przy Kaszowniku	ok. 0.8590	droga dojazdowa wraz z parkingiem, zieleń przy Strudze Toruńskiej (wymagane podziały geodezyjne)
2	ul. Wojska Polskiego	0.0900	droga wewnętrzna wraz z parkingami
3	ul. Podgórna	0.0204	dojście do ul. Podgórznej
<b>OGÓLEM</b>		<b>ok. 0.9694</b>	

Na dzień 31.12.2021 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- ogółem: **69.6375 ha** z czego **26.5742 ha** grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach
- własność: **67.4617 ha**
- wieczyste użytkowanie: **2.1758 ha**

### Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

**Tabela nr 25**

<b>Lp.</b>	<b>Położenie</b>	<b>Pow. /ha/</b>	<b>Zagospodarowanie</b>
1	Grudziądzka 95	0.0453	Działka niezabudowana
2	Kołątaja 10f	0.0171	Hydrofornia, lokal użytkowy
3	Wojska Polskiego 45 a-b	0.0060	Pawilony handlowe

4	Żelazna 9a	0.0067	Trafostacja
5	Wojska Polskiego 45e	0.0656	Pawilony handlowe
6	Wojska Polskiego 43-45	0.7133	Pawilon handlowy
7	Leśna 10-12	0.0271	Lokal użytkowy, trafostacja
8	Chrobrego 1b	0.1060	Działka niezabudowana
9	Głowackiego 2	0.9279	Pawilon handlowy
10	Grudziądzka 59	0.1065	Hydrofornia
11	Podgórna	0.0204	Dojście do ul. Podgórnej (do zamiany z GMT)
12	Matejki 63	0.1279	Pawilon handlowy
<b>OGÓLEM</b>		<b>2.1698 ha</b>	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

**Tabela nr 26**

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

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

W 2021 r. Spółdzielnia kontynuowała prace związane z nabyciem nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Nabyto nieruchomości o ogólnej powierzchni 0.1953 ha. Przedmiotowe nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Spółdzielnia planuje dalsze pozyskanie nieruchomości w tej lokalizacji.

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

## **6. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa nieprzerwalnie od 1958 roku prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na realizacji głównie inwestycji mieszkaniowych. Spółdzielnia nie zaprzestaje swojej działalności inwestycyjnej pomimo niesprzyjającej polityki państwa wobec spółdzielni mieszkaniowych oraz rosnącej konkurencji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Nawet pandemia, która zdominowała rok 2020 nie wstrzymała budowlanej działalności.

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

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

Główne atuty, które pozwoliły nam wypracować odpowiednią pozycję na rynku budownictwa mieszkaniowego oraz zdobyć zaufanie pośród wielu nabywców to: wysoka jakość i estetyka oferowanych mieszkań, terminowość jak i konkurencyjne ceny, wieloletnie doświadczenie w realizacji budownictwa mieszkaniowego, wykwalifikowana kadra pracownicza. MSM buduje w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, zarówno dla osób ceniących spokój i ciszę, a także dla osób chcących mieszkać blisko centrum. Nasze inwestycje skierowane są do osób w każdej grupie wiekowej, przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje analizy związanej z potrzebami przyszłych nabywców stawiając na funkcjonalne rozwiązania, zapewniające komfort i bezpieczeństwo. Projektuje lokale o zróżnicowanym metrażu od 30 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>. Mieszkania są zaprojektowane w taki sposób, że istnieje możliwość ich łączenia. Budynki realizowane przez Spółdzielnię charakteryzują się nowoczesnością, są energooszczędne, wyposażone w praktyczne elementy wykończenia oraz gwarantują niezawodność w eksploatacji. Oferowane mieszkania są w pełni wykończone o wysokim standardzie technicznym. Powyższe działania mają odzwierciedlenie w sprzedaży i ciągłym zainteresowaniu naszymi inwestycjami. Jako standard wyposażenia i wykończenia inwestycji Spółdzielnia stosuje:

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

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

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

Nasze wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej, dobre projekty i rzetelni wykonawcy przyczyniło się na przyznanie Spółdzielni w 2021 r. po raz kolejny nagrody w Konkursie organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2020” (konkurs ogólnopolski) za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Hubego 35-35B, 37-37B – przyznano nam III nagrodę.

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

W dalszym ciągu duże zainteresowanie wzbudzają mieszkania lokatorskie. Spółdzielnia zainteresowana jest również realizacją budynków przy współudziale środków kredytowych. Na bieżąco śledzi możliwości uzyskania kredytu.

## Realizacja inwestycji w 2021 roku

### Obiekty zasiedlone w 2021 r.

Tabela nr 27

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań /m <sup>2</sup> /	Ilość (szt.)		Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )		Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku	Wykonawca
				Garáže indywidualne	Miejsc postojowych	Garáže indywidualne	Miejsc postojowych			
1.	ul. Hubego 37 – 37B	39	1.743,06	1	42	16,67	925,24	Lipiec 2019 r.	25 – 27. 01.2021 r.	VIMAG Sp. z o.o.
2.	ul. Hubego 39 – 39B	41	1.743,43	1	42	14,50	926,18	Listopad 2019 r.	26 – 28. 04.2021 r.	VIMAG Sp. z o.o.
3.	ul. Hubego 41 – 41B	40	1.744,32	1	42	15,06	923,53	Grudzień 2019 r.	14 – 16. 07.2021 r.	FASTERM BUDOWNICTWO Sp. z o.o.
	<b>Ogółem:</b>	<b>120</b>	<b>5.230,81</b>	<b>3</b>	<b>126</b>	<b>46,23</b>	<b>2.774,95</b>			

## Obiekty w realizacji.

Tabela nr 28

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Ilość (szt.)		Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )		Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku	Wykonawca
				Garaże indywidualne	Miejsca postojowych	Garaże indywidualne	Miejsca postojowych			
1.	ul. Watzenrodego 25 – 25B bud. A	40	2.096	1	40	19	1.073	Listopad 2020r	do 30.04. 2022 r.	FASTERM BUDOWNICTWO Sp. z o.o.
2.	ul. Watzenrodego 27 – 27A bud. F	40	1.931	1	40	17	1.132	Listopad 2020r	do 30.04. 2022 r.	VIMAG Sp. z o.o.
3.	ul. 63 Pułku Piechoty 66 – 68 bud. nr 1	36	1.813	1	30	16	794	Sierpień 2021r	do 31.01. 2023 r.	VIMAG Sp. z o.o.
4.	ul. 63 Pułku Piechoty 64 bud. nr 3	24	1.175	8	-	151	-	Listopad 2021r	do 30.04. 2023 r.	VIMAG Sp. z o.o.
5.	ul. Watzenrodego 29 – 29B bud. E	48	2.165	1	48	27	1.282	Grudzień 2021r	do 30.07. 2023 r.	FASTERM BUDOWNICTWO Sp. z o.o.
	<b>Ogółem:</b>	<b>188</b>	<b>9.180</b>	<b>12</b>	<b>158</b>	<b>230</b>	<b>4.281</b>			

W 2022 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnego budynku na Osiedlu Mieszkaniowym JAR oraz budynku na ul. 63 Pułku Piechoty 70 – 72.

### Przygotowanie inwestycji za 2021 r.

#### **ul. Podgórna**

Jednostka Projektowa wybrana w wyniku przeprowadzonego przetargu opracowała koncepcję budynku wraz zagospodarowaniem terenu, mapę sytuacyjno - wysokościową do celów projektowych, dokumentację badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny. Spółdzielnia zakończyła procedury związane z uregulowaniem spraw terenowo prawnych. Przewidywany termin zakończenia prac projektowych 2022 r.



### **ul. Zimowa**

Wystąpiono do Prezydenta Miasta Torunia poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Rady Miasta nr 511/20 z dnia 19 listopada 2020 r. wprowadzono zmiany w miejscowym planie zagospodarowania: maksymalna wysokość 4 kondygnacje i 15m, z ograniczeniem do 3 kondygnacji i 13m w pasie terenu o szerokości 20m od linii rozgraniczającej ulicę, ustalono geometrię dachu – dach płaski dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4 kondygnacyjnej oraz dach stromy dla niższej zabudowy wielorodzinnej, wskaźnik liczby miejsc do parkowania - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie w tym min.10% miejsc realizowanych jako ogólnodostępne na terenie. Spółdzielnia planuje powiększenie posiadanego terenu w tym rejonie.

### **ul. Końcowa**

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Torunia w listopadzie 2012 r. W 2020 r. Spółdzielnia zakończyła procedury związane z uregulowaniem stanu prawnego i nabyła pełne prawo do nieruchomości. W związku z tym rozpoczęto prace projektowe. Opracowano dokumentację budowlaną. Na tym terenie przewiduje się budowę 16 mieszkań oraz 17 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 6 miejsc naziemnych. Spółdzielnia posiada decyzję pozwolenia na budowę i oczekuje na jej uprawomocnienie. Dokumentacja wykonawcza będzie gotowa do 30.04.2022r.

### **ul. Strobanda**

Nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Całkowita powierzchnia działki to 3,1877ha. Opracowano wstępną koncepcję zagospodarowania terenu. W styczniu 2020 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji. Rozpoczęcie prac projektowych styczeń 2022 r.

### **ul. Szosa Chełmińska**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W czerwcu 2019 roku podpisano umowę z Jednostką Projektową, która

opracowała koncepcję zagospodarowania terenu. Spółdzielnia złożyła wniosek do Prezydenta Miasta Torunia o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Miejska Pracownia Urbanistyczna Uchwałą Rady Miasta nr 711/2021 z dnia 30.09.2021 r. wprowadziła zmiany.

#### **ul. Szosa Bydgoska**

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta Miasta Torunia poprzez Miejską Pracownię Urbanistyczną z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prezydent odrzucił wniosek Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonego przetargu w październiku 2020 roku Spółdzielnia wybrała Jednostkę Projektową, która opracowała wstępną koncepcję zagospodarowania i zabudowy terenu. W dniu 17.11.2021 r. Spółdzielnia zawarła umowę na opracowanie kompletnej i kompleksowej dokumentacji projektowo-wykonawczej. Prace projektowe kontynuowane będą zgodnie z obowiązującym MPZP.

#### **Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2021 roku wyniosły:**

- na realizację	22.609.807,51 zł
- na przygotowanie	1.608.158,21 zł

W 2022 r. będą kontynuowane prace przygotowawcze dla posiadanych lokalizacji. Spółdzielnia na bieżąco poszukuje terenów i analizuje rynek nieruchomości pod względem możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne.

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

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

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

Główne elementy działalności, to:

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

I. W ramach zajęć stałych zorganizowane formy adresowane były do poszczególnych grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów). Zajęcia ze względu na pandemię COVID-19 i obostrzenia sanitarne, czasowo były wstrzymane w okresie od stycznia do kwietnia. Ogółem w zajęciach uczestniczyło w roku 2021 ok. 1.623 osoby.

1. Klub „Kameleon”, ul. Tuwima 9:

- kącik artystyczny dla dzieci,
- taniec irlandzki AVALON – sekcja młodzieżowa,
- Toruńska Szkoła Tańca „KARKOSIKOVA DANCE STUDIO”,
- zajęcia baletowe dla łyżwiarzy,
- taniec orientalny – taniec brzucha,
- biblioteka,

- gimnastyka dla pań – aerobic, pilates,
- gimnastyka – Nordic Walking,
- gimnastyka dla seniora,
- gimnastyka zdrowy kręgosłup -TUTW,
- gimnastyka słowiańska,
- taniec w kręgu,
- zumba gold,
- joga,
- klub filatelistyczny,
- klub krótkofalarski,
- klub wędkarski,
- klub akwarystyczny,
- chór „Appassionata”,
- sekcja tenisa stołowego,
- ARTystyczny senior.

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

- zespół szantowy „DTKF Shanty”,
- zajęcia logopedyczne dla dzieci,
- dziecięca Szkołka Tańca Towarzyskiego dla dzieci w wieku 6-12 lat /początkujący/,
- sekcja gier planszowych,
- gimnastyka – zdrowy kręgosłup,
- gimnastyka dla seniora,
- gimnastyka relaksacyjna,
- taniec w kręgu,
- zumba gold,
- gimnastyka Nordic Walking,
- sekcja tenisa stołowego,
- sekcja brydżowa,
- sekcja kanasty,
- chór Seniora,
- aqua aerobic,
- kursy tańca towarzyskiego I, II i III stopnia dla dorosłych.

3. Świetlice środowiskowo-terapeutyczne: „Kameleon” i „Świetliki”, mają 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, plastyczne i kulturalne. Ze względu na stan pandemii zajęcia były wstrzymane w okresie od stycznia do końca maja. Wznowienie zajęć nastąpiło 1 czerwca i trwały one nieprzerwanie do końca grudnia.

II. W roku 2021 oprócz zajęć w stałych formach pracy, Spółdzielnia była organizatorem i współorganizatorem wielu imprez: kulturalnych, sportowo – rekreacyjnych, spotkań klubowych, wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych, współpracowała z organizacjami pozarządowymi oraz włączała się w akcje społecznościowe, łącznie z tej formy aktywności skorzystało ok. **5.101 osób**.

Odbывwały się one w formach:

1. Imprez kulturalnych dla ok. 1.206 osób:

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

2. Imprez sportowo – rekreacyjnych dla ok. 637 osób:

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

3. Imprez i spotkań klubowych dla ok. 1907 osób.

a) dla dzieci:

- imprezy okolicznościowe,
- spektakle teatralne - mikołajkowe,

- spotkania wigilijne,
- warsztaty plastyczne,
- konkursy tematyczne,
- zajęcia wakacyjne.

b) dla dorosłych:

- wieczorki taneczne,
- koncerty,
- pogadanki i prelekcje zdrowotne,
- warsztaty zdrowego odżywiania,
- spotkania z kosmologiem, dietetykiem.

4. Wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych dla 356 osób do:

- Mrzeżyna nad Morze Bałtyckie,
- Działdowa,
- Uniejowa,
- Szlakiem dwóch pochylni – kanałem elbląskim,
- Lichenia,
- Grudziądz.

5. Projekty społeczne realizowane przy wsparciu środków krajowych:

a) projekt trzyletni (2018-2021) realizowany pn. „Dzieciństwo, oknem na świat” – kierowany do dzieci z rodzin dysfunkcyjnych i zagrożonych patologią społeczną, w których uczestniczyło 40 dzieci w wieku 6 - 15 lat,

b) projekty roczne, w których uczestniczyło ok. 295 osób:

- „Aktywny i zdrowy Senior” – utrzymanie i poprawa kondycji osób starszych, propagowanie aktywności i integracji społecznej osób starszych,
- Zespół „Appassionata” – aktywizacja społeczności lokalnej oraz tworzenie warunków do działania inicjatywy jaką jest zespół śpiewaczy,
- „Pożegnanie lata” – organizacja imprezy plenerowej dla mieszkańców lewobrzeżnej części miasta Torunia.

6. Współpraca z organizacjami pozarządowymi w zakresie realizacji zadań statutowych, własnych dla ok. 310 osób:

- Stowarzyszenie „Żyć Lepiej”,
- Stowarzyszenie „Serce za serce”,

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

7. Akcje społecznościowe w ramach których udział wzięło ok. 350 osób - propagowanie bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielni:

- a) otwarty punkt porad prawnych,
- b) we współpracy ze Strażą Miejską, pogadanki dot. bezpieczeństwa dzieci w czasie wolnym od nauki oraz zasad bezpieczeństwa seniorów,
- c) akcje charytatywne (zbiórki dla Schroniska dla zwierząt w Toruniu, Świąteczna Paczka dla rodziny mieszkającej w zasobach Spółdzielni, Wielka Orkiestra Świątecznej Pomocy, zbieranie nakrętek).

Rok 2021 był okresem, w którym pandemia wirusa COVID-19 zmieniała sposób funkcjonowania klubów. Mając na uwadze bezpieczeństwo i ochronę zdrowia, a także zminimalizowanie ryzyka zakażenia koronawirusem uczestników zajęć oraz pracowników klubów osiedlowych, placówki zostały czasowo zamknięte w okresie od stycznia do końca kwietnia 2021 r. Pracownicy w tym okresie, realizowali zadania merytoryczne za pośrednictwem TV Toruń. Nagrywano zajęcia rekreacyjne takie jak: gimnastyka rekreacyjna, relaksacyjna dla seniora, joga oraz kącik artystyczny, które następnie były emitowane przez TV Toruń i TV on-line. Każdy zainteresowany mógł w dowolnym czasie wybrane zajęcia odtwarzać i ćwiczyć w domu. Dodatkowo zespół Appassionata nagrał dwa koncerty: pierwszy z okazji Dnia Kobiet, drugi w okresie świątecznym kolęd i pastorałek. Grupa „Karkosikova Dance Studio” przygotowała pokaz taneczny z okazji Dnia Matki.

Wydatki na działalność społeczno – wychowawczą w 2021 r. wyniosły 628.934 zł, natomiast wpływy na prowadzenie działalności 558 908 zł.

## **8. Telewizja Kablowa**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa jest wpisana do Rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod numerem 2148 Telewizja Kablowa Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, świadczy usługi dostępu do telewizji, kablowego i mobilnego Internetu oraz stacjonarnej i komórkowej telefonii dla ponad 18 000 gospodarstw domowych. W 2021 roku Telewizja Kablowa Toruń była, pod względem liczby obsługiwanych abonentów, piętnastym operatorem kablowym w Polsce. Na podstawie koncesji przyznanej przez Krajową Radę Radiofonii i Telewizji nadaje lokalny kanał *Telewizja Toruń HD*.

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

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

W listopadzie 2021 roku Telewizja Kablowa Toruń przeprowadziła drugą edycję ankietowego badania konsumenckiej satysfakcji swoich klientów. Wzięło w nim udział 1574 abonentów (8% zaproszonych). Na pytanie „*Jak oceniasz jakość usług?*” pozytywna opinia wyrażona została przez 95,37% respondentów (88,17% w 2020 roku); na pytanie „*Jak oceniasz serwis i obsługę klienta?*” pozytywna opinia wyrażona została przez 95,37% respondentów (88,76% w 2020 roku), a na pytanie „*Jak oceniasz stosunek jakości usług do*



ich ceny?” pozytywna opinia wyrażona została przez 89,07% zapytanych abonentów TVK Toruń (79,88% w 2020 roku).

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

W 2021 roku Telewizja Kablowa Toruń realizowała następujące, priorytetowe projekty: wsparcie sprzedaży dodatkowych usług aktualnym abonentom w oparciu o kampanie reklamowe usług łączonych (pakiety pięciu, czterech, trzech i dwóch usług), promocja sprzedaży usług mobilnych (telefonii komórkowej i dostępu do Internetu LTE (wprowadzone do oferty w 2018 roku), zwiększenie średniej prędkości przepustowości internetowych łącz, promocja najszybszych łącz: 1 Gb/s, 700 i 350 Mb/s, utrzymanie aktualnej bazy klientów oraz pozyskanie nowych abonentów w ramach podłączeń nowych bloków i promocyjnych akcji marketingowych, pozyskiwanie nowych klientów zamieszkałych w zasięgu technicznym sieci TVK Toruń, wsparcie Centrum Telefonicznego Abonentów, realizującego zadania Call Center w godz. 8-21 przez siedem dni w tygodniu, modernizacja sieci i infrastruktury technicznej, zapewnienie wysokiej jakości i ciągłości dostawy usług oraz zwiększenie średniej ilości usług świadczonych statystycznemu klientowi.

Celem realizacji powyższych założeń jest wsparcie rozwoju operatorskiej działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, poprzez zachowanie konkurencyjności usług telekomunikacyjnych oferowanych na lokalnym rynku. Warunkiem utrzymania najwyższych standardów w tej dziedzinie jest zapewnienie w sieci TVK Toruń parametrów technicznych, gwarantujących wszystkim abonentom ciągłość dostawy i wysoką jakość usług. Utrzymanie bazy abonentów przy zachowaniu zakładanego poziomu przychodów z działalności operatorskiej potwierdzają dobre funkcjonowanie programu działania przyjętego dla Telewizji Kablowej Toruń na rok 2021.

## **RAPORT TECHNICZNY**

W ramach kontynuacji prac modernizacyjnych wykonano przebudowę kolejnych wybranych fragmentów sieci (4 zadania).

Rozwój terytorialny sieci obejmował budowę przyłączy w 17 lokalizacjach oraz wybudowanie 6 odcinków kanalizacji teletechnicznej dla przyłączy realizowanych w roku 2021 oraz zaplanowanych na rok 2022. Zakończono modernizację sieci TVK na Osiedlu Chrobrego (uruchomiono usługi w pełnej technologii FTTB – światłowód do budynku, wybudowano węzeł optyczny przy ul. Chrobrego 11 i zmodernizowano sieć HFC w przyległych zasobach SM „Kopernik”)

Kontynuowano proces systematycznego doposażania stacji czołowej i sieci TVK w urządzenia i oprogramowanie zapewniające podnoszenie parametrów (rozszerzono przepustowość dosyłową do 1Gb/s, realizując tym samym założony cel jakościowy ISO; rozpoczęto proces przystosowania kanału zwrotnego do pracy w paśmie do 85 MHz) i niezawodne świadczenie wszystkich usług w całej sieci oraz poszerzanie oferty programowej telewizji cyfrowej - zakupiono niezbędny sprzęt i licencje (14 zamówień). W związku z nałożeniem przez UKE nowych obowiązków sprawozdawczych obejmujących infrastrukturę telekomunikacyjną, zakupiono specjalistyczne oprogramowanie i przeszkolono pracownika, któremu powierzono systematyczne wprowadzanie stosownych danych. Prowadzono modernizację i rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, w tym kontynuowano proces wymiany kamer obrotowych na stacjonarne w wybranych lokalizacjach (szczegółowe dane zawarto w rozdziale: Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM).

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

## **TELEWIZJA**

Na koniec 2021 roku Telewizja Kablowa Toruń reemitowała w swojej sieci 176 cyfrowych kanałów telewizyjnych w tym 117 nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD.

Oferta handlowa obejmowała 5 pakietów zawierających: 34, 61, 112, 147 i 162 programy. Dodatkowo abonenci cyfrowej telewizji mieli możliwość wykupienia pakietów kanałów *premium* następujących nadawców: *CANAL+*, *HBO*, *Cinemax*, *FilmBox* i *TV Republika*. Programy cyfrowe rozsyłane są w standardzie DVB-C (Digital Video Broadcasting Cable).

W 2021 roku Telewizja Kablowa Toruń zwiększyła liczbę dostępnych w sieci cyfrowych kanałów nadawanych w wysokiej rozdzielczości HD (dodano 6 programów w stosunku do 2020 roku). Na czas rozgrywek *Mistrzostw Europy Mężczyzn w Piłce Nożnej 2021* udostępniony został w sieci TVK Toruń pierwszy kanał w rozdzielczości Ultra HD *TVP4K*. Zarządzanie warunkowym dostępem do programów jest realizowane ze stacji czołowej za pośrednictwem systemu SORT bez konieczności podłączania i odłączania przyłączy abonenckich przez serwis kablowy.

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

**Abonenci Telewizji Kablowej Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w zakresie odbioru telewizji cyfrowej w latach 2014-2021**

**Tabela nr 29**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość abonentów ogółem*	9 170	11 452	12 797	14 305	15 352	18 089	17 260	16 453
1) pakiet HBO	709	662	678	646	498	560	478	355
2) pakiet CINEMAX	236	176	145	125	123	117	105	102
3) pakiet AXN	1 044	1 220	1 290	-----	-----	-----	-----	-----
4) pakiet CANAL+	1 112	1 038	929	913	832	821	765	705
5) TV Republika	-----	-----	-----	-----	-----	-----	169	154
6) pakiet Canal+ HD	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
7) pakiet Startowy	4	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
8) pakiet Rodzinny	825	445	254	139	97	61	43	35
9) pakiet Rodzinny HD	201	82	40	18	7	3	2	2
10) pakiet Niebieski	430	1 457	1 593	1 728	1 478	2 128	1 202	1 020
11) pakiet Fioletowy	174	217	253	384	706	651	498	389

12) pakiet Zielony	4 056	4 897	5 723	6 884	7 805	8 343	8 167	7 846
13) pakiet Pomarańczowy	2 528	3 171	3 456	2 382	1 551	941	659	501
14) pakiet Czerwony	952	1 183	1 211	915	608	426	296	233
15) pakiet Srebrny	-----	-----	222	1 585	2 600	3 486	3 709	3 681
16) pakiet Złoty	-----	-----	45	270	500	634	757	789
17) Podstawowy DTV	-----	-----	-----	-----	-----	898	1 274	1 306
18) Rozszerzony DTV	-----	-----	-----	-----	-----	518	653	651

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

## INTERNET

W 2021 roku zakończone zostały prace mające na celu uruchomienie łącza o prędkości pobierania danych 1000 Mb/s (1 Gb/s) oraz podwojenia maksymalnej prędkości wysyłania danych (dotychczas 20 Mb/s). W związku z tym Telewizja Kablowa Toruń zaoferowała swoim abonentom nielimitowane łącza Internetowe zestawiane w technologii DOCSIS 3.0 o przepustowości 1 Gb/s., 700, 350 i 100 Megabitów/s. Konkurencja w zakresie usług kablowego i radiowego dostępu do Internetu oraz znaczący wzrost zapotrzebowania klientów na łącza o wysokiej przepustowości, przygotowane do pobierania i wysyłania w krótkim czasie dużej ilości danych, realizacji połączeń video za pośrednictwem komunikatorów oraz odbioru multimedialnych treści w czasie rzeczywistym, spowodowały konieczność stałego podnoszenia przez Telewizję Kablową Toruń parametrów technicznych usługi dostępu do Internetu, umożliwiających zachowanie ciągłości jej dostawy. Klientom w 2021 roku przedstawiane były promocyjne oferty handlowe, zawierające cztery przepustowości łącz internetowych DOCSIS 3.0. Analiza raportów sprzedaży umożliwia ustalenie, że w 2021 roku największym zainteresowaniem abonentów cieszyły się łącza o przepustowości 350 i 700 Mb/s. Gospodarstwa domowe obsługiwane przez TVK Toruń systematycznie zwiększają swoje zapotrzebowanie i wymagania w zakresie średniej prędkości dostępu do Internetu. Dzięki inwestycjom i modernizacji platformy sprzętowej oraz sieci, w ubiegłym roku Telewizja Kablowa Toruń wzbogaciła swoją ofertę handlową o usługę dostępu do szerokopasmowego łącza o przepustowości do 1 Gb/s, potwierdzając tym samym swoją pozycję lidera wśród lokalnych dostawców Internetu.

## Ilość abonentów usługi dostępu do Internetu w latach 2014 – 2021

Tabela nr 30

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ilość abonentów Internetu</b>	<b>12 044</b>	<b>12 015</b>	<b>11 811</b>	<b>11 661</b>	<b>11 491</b>	<b>11 126</b>	<b>10 815</b>	<b>10 694</b>

### TELEFON

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

## Ilość abonentów usługi telefonii stacjonarnej VoIP w latach 2014 – 2021

Tabela nr 31

	Stan na dzień 31 grudnia							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ilość abonentów telefonii</b>	<b>3 529</b>	<b>3 419</b>	<b>3 242</b>	<b>2 910</b>	<b>2 710</b>	<b>2 407</b>	<b>2 168</b>	<b>1 948</b>

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

### USŁUGI MOBILNE

W odpowiedzi na duże zainteresowanie abonentów Telewizja Kablowa Toruń prowadzi aktywną promocję i sprzedaż zestawu usług mobilnych. Do trzech kablowych serwisów dołączana jest: telefonia komórkowa i mobilny dostęp do Internetu LTE. Umożliwia to zaoferowanie klientom TVK Toruń pakietów 5 usług. Komplementarna oferta spotyka się z rosnącym zainteresowaniem klientów, którzy chcą korzystać z pełnego zestawu multimedialnych usług telekomunikacyjnych oferowanych przez jednego operatora. Telewizja Kablowa Toruń nie korzysta z własnej infrastruktury teletechnicznej sieci GSM/LTE, lecz świadczy usługi mobilne jako wirtualny operator (MVNO) na bazie infrastruktury i serwisu firmy *Polkomtel*. Umożliwia to minimalizację kosztów świadczenia mobilnych usług.

Klientom oferowane są dogodne plany taryfowe obejmujące Nielimitowane połączenia na numery komórkowe i stacjonarne oraz wiadomości MMS i SMS dostępne w cenie abonamentu. Dla osób zainteresowanych korzystaniem z telefonu komórkowego za granicą w ramach roamingu przygotowana została specjalna taryfa „europejska”. Abonenci taryfy „polskiej” w przypadku potrzeby korzystania z telefonu za granicą muszą dodatkowo wykupić usługę roamingu. Internautom zaoferowane zostały pakiety danych obejmujące możliwość przesłania 5, 10, 30 lub 100 GB danych w sieci LTE podczas miesięcznego okresu rozliczeniowego. Dodatkowo w ofercie udostępniona została możliwość dodatkowego

zasilenia indywidualnego konta abonenckiego, dokupienia pakietów danych oraz korzystania z serwisów *premium* o podwyższonej opłacie.

Wraz z ofertą usług mobilnych Telewizja Kablowa Toruń oferuje swoim abonentom możliwość zakupu szerokiej gamy telefonów i modemów za gotówkę lub w ramach dogodnej sprzedaży ratalnej. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Telewizja Kablowa Toruń świadczyła usługę dostępu do Internetu LTE 15 abonentom (22 w 2020 roku) oraz posiadała 422 klientów telefonii komórkowej (328 w 2020 roku).

## **PROGRAM LOKALNY**

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

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

Oprócz serwisów w programie TV Toruń można obejrzeć dłuższe sprawozdania-reportaże z najciekawszych wydarzeń, imprez i uroczystości, takich jak czerwcowe święto Torunia czy województwa. Między innymi pod koniec sierpnia 2021 r. pracownicy TV Toruń obsługiwali Kujawsko-Pomorskie Dożynki, których gospodarzem był Toruń.

Rok 2021 był kolejnym rokiem zdominowanym przez pandemię koronawirusa. Wprowadzone obostrzenia związane z panującą pandemią ograniczyły do minimum organizowanie imprez dla widzów. W tym trudnym momencie nasza lokalna telewizja, była podstawowym źródłem przekazu i informacji. Tak było np. w przypadku bieżących konferencji, organizowanych przez prezydenta Torunia, a dotyczących: epidemii w Toruniu i okolicach i aktualnych spraw miejskich, relacji z koncertów i przedstawień teatralnych jubileuszowo-noworocznych, czy zawodów sportowych odbywających się często przy

pustych trybunach.

Z roku na rok programy Telewizji Toruń stają się coraz lepsze, tak pod względem dziennikarskim, jak i techniki montażu. Dowodem są nagrody przyznawane w wielu konkursach dla dziennikarzy prasy, radia i telewizji. Kolejny raz czołowe miejsca w konkursach organizowanych przez Urząd Marszałkowski otrzymywali pracownicy i współpracownicy TV Toruń za reportaże w dziedzinie wykorzystywania środków unijnych czy działalności na rzecz ekologii.

Program lokalny TV Toruń nadawany jest od blisko 30 lat. Jego jakość zmieniała się z upływem lat, gdy stopniowo, ale i systematycznie budowano nowoczesną strukturę telewizyjną. Dziś widzowie mogą oglądać go w technice HD. Nie mniej zachowane archiwum telewizyjne jest bezcenne dla badaczy zajmujących się dziejami naszego miasta, życia codziennego mieszkańców oraz działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.



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

Spółdzielcze Biuro Nieruchomości Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej – MSM Sp. z o.o. funkcjonuje od 1 października 2014 roku. 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 doświadczeniem, 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. 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.

## **10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.**

W roku 2021 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała:

- Nagrodę III stopnia w Konkursie organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2020” (konkurs ogólnopolski) za realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Hubego 35-35B, 37-37B,
- Tytuł „Gazete Biznesu 2020” i „Gazete Biznesu 2021” przyznany przez ogólnopolski dziennik „Puls Biznesu” potwierdzający przynależność do grona najdynamiczniej rozwijających się firm, charakteryzujących się wiarygodnością finansową oraz wysokim wzrostem przychodów.
- Znalazła się także w gronie laureatów ogólnopolskiego konkursu „Dobra Firma 2021” w kategorii najlepszy inwestor województwa kujawsko-pomorskiego – firmy średnie i duże, organizowanego przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców z siedzibą w Warszawie. Tym tytułem zostały uhonorowane przedsiębiorstwa/spółki z naszego województwa, których działania w dziedzinie przedsiębiorczości, zarządzania i innowacyjności zasługiwały na szczególne uznanie.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2021 ROK  
PRZEDKŁADA**