



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK

Toruń, 26.02.2025 r.

SPIS TREŚCI

	Strona
1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	3
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarka lokalami użytkowymi oraz działalność reklamowa	5
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	9
A. Wyniki działalności GZM	9
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	10
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	10
D. Remonty	15
E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM	21
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	25
4. Gospodarka finansowa	28
5. Sprawy terenowo - prawne	34
6. Działalność inwestycyjna	36
7. Działalność społeczno-kulturalna	40
8. Telewizja kablowa	44
9. Działalność Biura Nieruchomości MSM sp. z o.o.	48
10. Nagrody i wyróżnienia	49

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 11 798 członków według stanu na 31.12.2024 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 2024 roku Walne Zgromadzenie MSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 19, 20 oraz 21 czerwca w klubie „Kameleon” przy ul. J. Tuwima 9 w Toruniu.

Na Walnym Zgromadzeniu w roku 2024 członkowie Spółdzielni zapoznali się z rocznymi sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej oraz z projektami uchwał.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w niżej wymienionych sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.,
2. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.,
3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za rok 2023r.,
4. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2023,
5. podziału zysku Spółdzielni za 2023 rok,
6. określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Rada Nadzorcza przedstawia odrębne sprawozdanie ze swojej działalności.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie osobowym:

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

W 2024 roku Zarząd odbył 61 posiedzeń, 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.

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 2024 roku zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (według stanu na dzień 31.12.2024 r.) liczył 99,6 etatów. W tej grupie 40,65 etatów to pracownicy zatrudnieni w działalnościach, które przynoszą dochody dla Spółdzielni i tym samym mają wpływ na obniżenie kosztów administrowania zasobami Spółdzielni (tj. telewizja kablowa, działalność inwestycyjna, najem lokali i dzierżawa terenów oraz reklama). Natomiast 58,95 etatów to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 97,66 etatów.

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. działalności reklamowej zdobywając nowych kontrahentów i wyszukując nowe możliwości świadczenia usług w tej dziedzinie.

Zawsze dokonywana jest ocena ryzyka dla danego przedsięwzięcia.

Zagrożeniami, które są analizowane i uwzględniane, na które Spółdzielnia nie ma wpływu to zmiany w przepisach prawa, nie tylko spółdzielczego ale również w zakresie podatków oraz stóp procentowych kredytów w tym; z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego udzielonego przez BGK, wpływających na wysokość raty kredytu spłacanego przez mieszkańców budynków wybudowanych przy udziale tego kredytu.

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

DANE PODSTAWOWE

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 rok
I.	Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:	11 798
A.	Osoby fizyczne	11 784
B.	Osoby prawne	14

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 rok
	Liczba lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach:	
A.	lokatorskich	487
B.	własnościowych	4 792
C.	odrębnych własności odrębne własności MSM	4 750 34
D.	ekspektatywy własności	24

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 zwane ekspektatywą własności.

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

C) członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni na podstawie deklaracji złożonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

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

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w okresie sprawozdawczym	AOChID	AOMiK	AOLiK	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
1.	Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:	544 343	3 622	161 871	177 822	208 272	547 965
	- lokale mieszkalne	480 650	2 176	150 426	160 090	172 310	482 826
	- lokale użytkowe	12 893	128	5 654	5 716	1 651	13 021
	- garaże	14 604	27	2 434	6 406	5 791	14 631
	- stanowiska postojowe	16 747	0	3 357	5 610	7 780	16 747
	- prawo do wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych	19 449	1 291	0	0	20 740	20 740
2.	Ilość lokali ogółem, w tym:	12 528	96	3 806	4 064	4 754	12 624
	- lokale mieszkalne	10 078	47	3 482	3 417	3 226	10 125
	- lokale użytkowe	177	0	72	60	45	177
	- garaże	857	1	140	361	357	858
	- stanowiska postojowe	611	0	112	226	273	611
	- prawo do wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych	805	48	0	0	853	853
3.	Budynki ogółem, w tym:	254	1	56	97	102	255
	- mieszkalne	214	1	41	78	96	215
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
4.	Liczba mieszkańców	16 242	-102	5 303	5 389	5 448	16 140
5.	Pow. użytkowa lokali z opłatą ekspl. za dźwig od metrów	206 905	1 901	96 040	59 965	52 801	208 806
6.	Urządzenia techniczne:						
	- dźwigi osobowe	187	3	75	39	76	190
	- ilość klatek schodowych	609	3	129	205	278	612
7.	Powierzchnia pomieszczeń (wraz z komunikacją) zajmowanych przez MSM	3 236	0	1 154	1 886	196	3 236
	- biura - administracja ogólna	815	0		815		815
	- magazyny, pomieszczenia gospodarcze administracji ogólnej	445	0		445		445
	- administracje osiedlowe	306	0	69	76	161	306
	- kluby (świetlice)	890	0	305	550	35	890
	- telewizja	756	0	756			756
	- garaż (samochód służbowy)	24	0	24			24

- W miesiącu wrześniu oddany został do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Watzenrodego 23 – 23B o pow. użytkowej 2 176,13 m² z 47 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania ze stanowisk postojowych (48 stanowisk postojowych o pow. 1 291 m²) i garażem indywidualnym o pow. 26,59 m².
- W III kwartale oddana została do użytkowania rozbudowana część pawilonu przy ul. Wojska Polskiego 43 – 45, zwiększająca jego powierzchnię użytkową o 128 m².

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie zabudowane nieruchomości są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz członków Spółdzielni.

Wnioski dotyczące przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności wykonywane są zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeszkody formalno-prawne niezależne od Spółdzielni uniemożliwiające wyodrębnienie własności występujące w 2024 roku to:

- oczekiwanie na spłatę zobowiązań;
- brak podziału majątku po rozwodzie;
- zbycie prawa przed wyodrębnieniem.

W 2024 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności i jego przeniesienia na rzecz członków dla 125 lokali. Na dzień 31.12.2024 r. wyodrębnionych jest łącznie 5 529 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (plus 71 lokali wyodrębnionych na rzecz MSM). W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 48% wszystkich lokali w MSM.

GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI W NAJMIE

W 2024 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 96,32 % – 99,40 %. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

Tabela nr 4

Data	I/2024	II/2024	III/2024	IV/2024	V/2024	VI/2024	VII/2024	VIII/2024	IX/2024	X/2024	XI/2024	XII/2024
% powierzchni wynajętej do całkowitej	98,30	98,30	96,92	96,92	96,32	96,32	99,40	99,40	99,40	99,25	99,25	99,32
wolne lokale	4	4	5	5	6	6	1	1	1	2	2	2

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła w tym obszarze działalności gospodarczej (tj. wynajem lokali użytkowych, garaży i stanowisk postojowych) wynik finansowy netto w wysokości **985.247 zł.**

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2024 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie 811.757 zł, podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Biuro Reklamy zakończyło rok wynikiem finansowym netto w wysokości **107.025 zł.**

3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMII

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

Tabela nr 5

Lp.	Działalność	Wykonanie 2024 r.		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	LOKALE MIESZKALNE, DŹWIGI, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I STANOWISKA POSTOJOWE WŁASNOŚCIOWE	71 616 056	74 521 327	-2 905 271
II.	NADZÓR BUDOWLANY	3 046 474	2 610 210	436 264
III.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA GZM	2 021 494	20	2 021 474
IV.	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GZM	288 573	349 155	-60 582
V.	PODATEK DOCHODOWY		516 422	-516 422
VI.	WYNIK GZM ZA 2024 ROK	76 972 597	77 997 134	-1 024 537
VII.	PODZIAŁ ZYSKU ZA 2023 ROK	816 684		816 684
VIII.	WYNIK GZM	77 789 281	77 997 134	- 207 853

Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM w 2024 roku (przychody, koszty i wynik w zł)

Tabela nr 6

Lp.	Działalność	WYKONANIE 2024 r.			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I STANOWISKA POSTOJOWE W NAJMIE	4 018 461	2 755 791	1 262 670	985 247
II.	NAJEM POZOSTAŁEGO MAJĄTKU MSM (ŚCIANY BUDYNKÓW, GRUNTÓW, REKLAMY)	811 757	674 597	137 160	107 025
III.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	67 287	40 255	27 032	21 093
IV.	TELEWIZJA KABLOWA	15 710 214	13 644 776	2 065 438	1 611 638
V.	POZOSTAŁA OPERACYJNA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCJI	18 812	120	18 692	14 585
VI.	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA KOMERCJI	1 708		1 708	1 333
VII.	ZYSK/STRATA BRUTTO	20 628 239	17 115 539	3 512 700	
VIII.	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH		771 779		
IX.	ZYSK NETTO ZA 2024 ROK	20 628 239	17 887 318		2 740 921

B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni.**Udział poniesionych kosztów według grup rodzajowych**

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Struktura kosztów 2024 r. (%)
1	2	3	4
1.	Eksploatacja podstawowa	13 665 199	17,9
2.	Konserwacja	4 040 741	5,3
3.	Fundusz remontowy	13 696 077	17,9
4.	Eksploatacja dźwigów	1 292 916	1,7
5.	Centralne ogrzewanie, ciepła woda	31 790 971	41,6
6.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	6 992 078	9,2
7.	Wywóz nieczystości	3 921 400	5,1
8.	Energia elektryczna	593 632	0,8
9.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	354 636	0,5
	Suma:	76 347 650	100,0

C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty.**Zużycie i koszty energii cieplnej**

W grupie 20 budynków na Osiedlu Letnia dla 16 budynków ciepło, zużywane zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania jak i centralnej ciepłej wody, wytwarzane jest w budynkowych kotłowniach gazowych, a dla 4 budynków ogrzewania mieszkań i podgrzania wody dokonuje się poprzez mieszkaniowe kotły gazowe.

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

Dla największej grupy liczącej 190 budynków ciepło dostarczane jest przez PGE Toruń S.A. Ciepło to zużywane jest na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Dla 10 budynków na Osiedlu Jar wykorzystano dodatkowo nowoczesną technologię pomp ciepła, które wspomagają funkcjonowanie instalacji grzewczej w zakresie podgrzania wody.

W omawianym okresie dla większości budynków, do których ciepło dostarczane jest z PGE Toruń S.A. obowiązywała taryfa wieloczonowa EC/S1/WI. Ceny netto w zł obowiązujące w poszczególnych okresach kształtowały się następująco:

Tabela nr 8

Okres obowiązywania	01.01 – 04.01	05.01 – 31.03	01.04 – 31.12
za moc zamówioną (MW)	17 163,88	17 165,68 /+0,01%/	17 596,66 /+2,51%/
za zużyte ciepło (GJ)	148,64	154,42 /+3,89%/	150,74 /-2,38%/

W celu ograniczenia znacznego wzrostu cen ciepła względem lokali mieszkalnych i odbiorców uprawnionych do wsparcia w całym 2024r. zastosowanie miały rządowe mechanizmy obniżające ceny ciepła w postaci cen maksymalnych (w okresie 01.01.2024 r. – 30.06.2024 r.) i średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą (w okresie 01.07.2024 r. – 31.12.2024 r.). Ceny netto w zł dla tych podmiotów dla taryfy EC/S1/WI kształtowały się następująco:

Tabela nr 8a

Okres obowiązywania	01.01 – 04.01	05.01 – 31.03	01.04 – 30.06	01.07 – 31.12
za moc zamówioną (MW)	17 126,92	16 917,67 /-1,22%/	17 348,65 /+2,55%/	15 095,27 /-12,99%/
za zużyte ciepło (GJ)	116,55			133,63 /+14,65%/

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła należy zauważyć, że w 2024 roku w stosunku do 2023 roku nastąpił:

- spadek zużycia GJ o 3,18 %,
- wzrost kosztów ciepła o 2,22 %.

Z danych do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 3,91 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 4,39 zł/m² powierzchni użytkowej.

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

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m³ wody wynosiła do 30.09.2024 r. 42,00 zł, od 01.10.2024 r. 45,00 zł. Opłata stała za podgrzanie wody wynosiła z kolei 0,37 zł/m².

Ponieważ ciepło dostarczone do budynków zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania, jak i podgrzania wody rozliczane jest bezwynikowo, występujące różnice pomiędzy kosztami a ustaloną opłatą za podgrzanie wody rozliczane są w ramach pozostałych kosztów ciepła dostarczonego do budynku.

Zużycie zimnej wody

Dla mieszkań nieopomiarowanych norma zużycia zimnej wody wynosi 15 m³ na osobę miesięcznie. W mieszkaniach rozliczanych na podstawie wskazań wodomierza średnie zużycie wody w całym 2024 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 3,11 m³, natomiast średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,15 m³.

Zużycie wody w MSM w latach 2023–2024

Tabela nr 9

Rok	Ilość zużytej wody ogółem w m ³	Średnia miesięczna ilość zużytej wody przez 1 osobę w m ³		
		Wodomierz budynkowy	w mieszkaniach	
			z wodomierzem	bez wodomierza
1	2	3	4	5
2023 r.	607.538	3,16	3,12	15
2024 r.	604.336	3,15	3,11	15

W trakcie 2024 r. liczba mieszkań nieopomiarowanych w wodomierze w stosunku do 2023 r. nie zmieniła się. Na koniec 2024 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 10.121 szt.

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 2024 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu na osobę w m³ wynosiło:

- 2023 rok: 3,57m³/osobę,

- 2024 rok: 3,37m³/osobę.

Zużycie gazu w 2024 r. to ilość 90.072 m³ i zmniejszyło się w stosunku do 2023 r. o 6.250 m³, tj. o 6,49 %. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 13,28 zł i zawierał się w przedziale od 8,59 zł do 15,64 zł.

Energia elektryczna w budynkach mieszkalnych

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

Zgodnie z przepisami prawa od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku zostało przedłużone obowiązywanie zamrożonych cen prądu do nowo określonych limitów zużycia. Dotychczasowe limity rocznego zużycia energii zostały obniżone o połowę, tj. 1500 kWh, i dotyczyły półrocznego zużycia. Po przekroczeniu limitów zużycia – obowiązywała cena maksymalna. Na drugą połowę 2024 roku przedłużone zostało obowiązywanie ceny maksymalnej za energię elektryczną oraz zniesione zostały limity zużycia prądu po zamrożonych stawkach.

Spółdzielnia na realizowanych od 2022 roku inwestycjach montuje panele fotowoltaiczne, które wspomagają zasilanie urządzeń w budynkach i oświetlenie terenu zewnętrznego. Innowacyjne przedsięwzięcie wykorzystujące odnawialne źródła energii ma na celu ograniczenie wysokości kosztów ponoszonych z tytułu zużywanej energii elektrycznej.

Spółdzielnia wytypowała 10 budynków wyposażonych w pompy ciepła, na których realizowana będzie inwestycja w instalacje fotowoltaiczne. Na realizację inwestycji spółdzielnia będzie

ubiegać się o środki z programu dofinansowania instalacji fotowoltaicznych dla spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot.

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 2024 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 484 deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, oraz 1 deklarację złożoną w wyniku zasiedlenia nowo oddanego budynku tj. Watzenrodego 23-23B. Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2024 roku wyniosła **3.879.379 zł**.

Od 01.07.2023 r. miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wynosi 20,00 zł od każdej osoby zamieszkującej lokal mieszkalny (poprzednia 14,00 zł obowiązywała od 01.01.2021 r.). Po złożeniu stosownego oświadczenia o posiadaniu karty dużej rodziny opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczane są w wysokości 80,00 zł od lokalu mieszkalnego (poprzednio 60,00 zł obowiązywało od 01.01.2021 r.).

Koszty poniesione na obsługę wywozu odpadów komunalnych dla lokali niemieszkalnych na rzecz MPO Sp. z o.o. wyniosły w 2024 roku 230.575 zł.

D. Remonty.

W okresie sprawozdawczym, w skali całej Spółdzielni, wydatki na remonty wyniosły łącznie 13 696 077 zł.

Gospodarka remontowa w 2024 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.

Środki funduszu remontowego (w zł)

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie w 2024 roku
I.	Stan funduszu na początek roku	559 299
II.	Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:	13 742 570
	1/ wpłaty na remonty	12 386 174
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, stanowisk postojowych	11 282 647
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	1 103 527
	2/ legalizację ciepłomierzy i wodomierzy	1 085 993
	3/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	270 403
III.	Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe	13 696 077
IV.	Stan funduszu na koniec roku	605 792

W ramach środków realizowane były prace zgodne z planem rzeczowo - finansowym remontów opracowanym corocznie na podstawie potrzeb remontowych (określanych według stopnia ich pilności). Wskazane potrzeby są wynikiem corocznych przeglądów technicznych oraz zgłoszeń mieszkańców, które mają na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków. Podział powyższych środków na poszczególne grupy rodzajowe robót przedstawia tabela nr 11.

Nakłady na prace remontowe (w zł)

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku 2024
I.	Roboty dekarские	337 851
II.	Roboty ogólnobudowlane	5 911 802
III.	Roboty ślusarskie	354 938
IV.	Roboty stolarskie	131 611
V.	Mała architektura	552 858
VI.	Roboty instalacyjne	4 863 592
VII.	Roboty elektryczne	455 581
VIII.	Roboty dźwigowe	894 309
IX.	Termomodernizacja	45 514
X.	Roboty nieprzewidziane wykonane poza planem	148 021
XI.	Odszkodowania	0
	Razem	13 696 077

Poniżej przedstawiono wykaz kluczowych robót remontowych.

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

Roboty dekarские:

1. Naprawiono pokrycia dachowe budynków przy ul.: Słowackiego 104-104A, Słowackiego 109-111, Przy Kaszowniku 27, Wojska Polskiego 23-31, Przy Kaszowniku 35 (maszynownia), Wybickiego 34-40.
2. Wyremontowano głowice kominowe budynków przy ul.: Zimowej 21-21A, PCK 24-28A, Młodzieżowej 19-25, Lelewela 1-1B.

Roboty ogólnobudowlane:

1. Pomalowano klatki schodowe budynków przy ul.: Witkowskiego 5-5D, Warneńczyka 10-12, Św. Józefa 72 (2 klatki), Przy Kaszowniku 31 (wejście i parter), Słowackiego 104 (klatka po pożarze).
2. Pomalowano wiatrolapy budynków przy ul.: Słowackiego 93-93A, Słowackiego 95-99C (2 klatki), Słowackiego 101-107 (2 klatki), Letniej 15-15C (1 klatka), Letniej 17-19B (1 klatka),

Witkowskiego 8-8D, Galona 2-6B (1 klatka), Głowackiego 34-48, Grudziądzkiej 55-57B, Legionów 81-81B (2 klatki), Wybickiego 18-18A, Wybickiego 18b-18C, Lelewela 13-13C (3 klatki), Kołłątaja 6-10, Wybickiego 19-19C, Lelewela 6-10B (2 klatki).

3. Wyremontowano elewacje oraz naprawiono balkony budynków przy ul.: Kraszewskiego 2 (strona południowa), Kraszewskiego 32-34 (3 piony), Przy Kaszowniku 41-41B (3 piony), Przy Kaszowniku 37-37B (5 pionów), Wojska Polskiego 23-31 (strona wschodnia), Młodzieżowej 22-24 (2 piony), Głowackiego 24-26/Rejtana 8 (strona północna), Rejtana 6-6B (2 piony), Kołłątaja 20-20C (I etap strona zachodnia), Kołłątaja 22-22C (I etap – strona zachodnia), Kołłątaja 31-31E (II etap), Kołłątaja 5-5D (I etap – strona południowa), Podgórna 15-23B (III etap), bieżące naprawy balkonów.
4. Wyremontowano elewacje budynków przy ul.: Antczaka 28A-28B (strona północna, wschodnia i zachodnia), Gałczyńskiego 53-55 (ściany osłonowe balkonów), Al. 700-lecia 12 (maszynownia dźwigu), Al. 700-lecia 14 (maszynownia dźwigu), Al. 700-lecia 16 (maszynownia dźwigu) Warneńczyka 2-4 (po pożarze).
5. Przebudowano śmietnik przy ul. Kołłątaja 4-4C.
6. Wyremontowano śmietniki przy ul.: Małachowskiego 16-16A, Kołłątaja 18-18B, Grudziądzkiej 55- 57B (po pożarze), Galona 2-6B (po pożarze), Przy Kaszowniku 41-41B (po pożarze), Wojska Polskiego 13-21 (po pożarze), Przy Kaszowniku 31 (po pożarze), Wybickiego 18-18A (po pożarze).
7. Wymieniono podłogę i posadzki skażone ksylamitem w mieszkaniu na Osiedlu Chrobrego.
8. Uzupełniono pionową dylatację w budynkach przy ul.: Wybickiego 22-22E, Witkowskiego 3-3D.
9. Docieplono część stropów piwnic w budynkach przy ul.: Żelaznej 1-5B, Witkowskiego 3-3D.
10. Naprawiono schody oraz ściany garażu przy ul. Wiązowej 23.
11. Wykonano izolację koryta odprowadzającego wodę ze stropu nad garażem w budynku przy ul. Kasińskiego 36A.
12. Zlikwidowano graffiti według potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
13. Wyremontowano ścianki działowe i posadzki piwnic wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
14. Pomalowano boksy śmietnikowe i pomieszczenia zsypowe wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
15. Naprawiono i pomalowano urządzenia zabawowe, płotki oraz balustrady placów zabaw wg potrzeb na terenie zasobów MSM.

Roboty ślusarskie:

1. Wymieniono drzwi wejściowe do budynków przy ul.: Galona 2-6B (1 klatka), Witkowskiego 8-8D (2 klatki), Witkowskiego 3-3D (1 klatka), Iwanowskiej 10-10D (2 klatki), Witkowskiego 5-5D (3 klatki), PCK 24-28A, Wybickiego 19-19C, Św. Józefa 72 (2 klatki).
2. Wymieniono drzwi w wiatrołapach budynków przy ul.: Letniej 15-15C, Letniej 17-19B, Witkowskiego 8-8D.
3. Wymieniono bramę garażową przy ul. Słowackiego 110.
4. Wymieniono szlabany przy ul.: Warneńczyka 6-8, Grudziądzkiej 51b, Młodzieżowej 19-25.
5. Uzupełniono kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych wg potrzeb.
6. Naprawiono bramy śmietnikowe oraz garażowe wg potrzeb.
7. Naprawiono szuflady zsypowe wg potrzeb.

Mała architektura:

1. Wyremontowano place zabaw przy ul.: Witkowskiego 10-12A, Przy Kaszowniku 27, Galona 2-6B.
2. Wykonano chodniki z kostki typu polbruk przy ul.: Głowackiego 4-16A (ciąg pieszy), Witkowskiego 2-6 (opaska budynku i wjazd do garaży), Kołłątaja 25-25A (wejście do budynku i zejście do węzła), Kołłątaja 6-10, Kołłątaja 18-18B (wejścia do budynku), Wybickiego 34-40 (wejścia do budynków), Galona 2-6B (skośny do wiaty śmietnikowej).
3. Wykonano stanowiska postojowe przy ul. Lelewela 15-19.
4. Naprawiono progi wjazdowe przy ul.: Wiązowej 23 (górny poziom hali garażowej)
5. Przełożono kostkę betonową przy ul.: Wojska Polskiego 53.
6. Wykonano malowanie znaków poziomych na terenie całych zasobów MSM.
7. Naprawiono drogi i chodniki po zimie na terenie MSM.

Roboty instalacyjne:

1. Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną i instalację c. w. u. w budynkach przy ul.: Matejki 61, Kraszewskiego 6, Wojska Polskiego 7-9B.
2. Wymieniono instalację c.o. w budynku przy ul. Matejki 61 oraz pion łazienkowy przy ul. Kraszewskiego 6.
3. Wymieniono instalację kanalizacji podposadzkowej wraz z przyłączami w budynkach przy ul.: Matejki 61, Kraszewskiego 6, Wojska Polskiego 7-9B.
4. Dokonano legalizacji i wymiany ciepłomierzy budynków przy ul.: Kołłątaja 11-11A, Kołłątaja 9-9A, Małachowskiego 22-22A, Żelaznej 1-5B, Św. Józefa 72, Kołłątaja 25-25A, Małachowskiego 16-16A, Małachowskiego 18-18B, Hubego 31 – 31A, Hubego 25 – 25A, Hubego 21 – 21B, Kołłątaja 6-10, Kołłątaja 23-23A.

5. Dokonano legalizacji wodomierzy budynków przy ul.: Al. 700-lecia 12, Al. 700-lecia 14, Al. 700-lecia 16, Broniewskiego 7, Gałczyńskiego 43, Gałczyńskiego 53-55, Gałczyńskiego 57-59, Grudziądzkiej 4A, Kochanowskiego 28-28A, Kraszewskiego 4, Kraszewskiego 42B, Kraszewskiego 46/50, Kraszewskiego 6, Małachowskiego 22-22A, Matejki 61, Mickiewicza 55-55C, Słowackiego 104-104A, Słowackiego 93-93A, Słowackiego 95-99C, Szosa Okrężna 10-10B, Szosa Okrężna 6-6C, Witkowskiego 3-3D, Witkowskiego 5-5D, Witkowskiego 7-7B, Zimowa 21-21A, Antczaka 24A-24D, Antczaka 28A-28B, Głowackiego 4-16A, Grudziądzkiej 55-57B, Grudziądzkiej 59-61A, Kilińskiego 10, Kilińskiego 12-18, Młodzieżowej 19-25, PCK 24-28A, Przy Kaszowniku 27, Przy Kaszowniku 33-33B, Przy Kaszowniku 37-37B, Przy Kaszowniku 39, Przy Kaszowniku 41-41B, Warneńczyka 10-12, Hubego 21-21C, Hubego 25-25A, Hubego 31-31A, Kołłątaja 11-11A, Kołłątaja 23-23A, Kołłątaja 6-10, Kołłątaja 9-9A, Św. Józefa 72, Żelaznej 1-5B.
6. Wymieniono zawory termostatyczne w budynku przy ul. Szosa Okrężna 10-10B.
7. Wymieniono zawory podpionowe odcinające na instalacji gazowej w budynkach przy ul.: Słowackiego 109-111, Wybickiego 19-19C, Wybickiego 21-21C.
8. Naprawiono odwodnienie drogi przy ul.: Bluszczowej 24-34 (II etap), Kołłątaja 10A (hala garażowa), Słowackiego 106-108 (hala garażowa), Św. Józefa 72 (hala garażowa), Legionów 53-53E.
9. Naprawiono instalację wentylacji hybrydowej w budynkach przy ul.: Krasińskiego 34, Krasińskiego 36, Krasińskiego 36A, Słowackiego 106-108, Słowackiego 110.

Roboty elektryczne:

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 37 budynkach.
2. Wykonano badanie instalacji elektrycznej administracyjnej w 42 budynkach.
3. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 1600 mieszkaniach Osiedla Młodych, 40 mieszkaniach Osiedla Letnia, 14 mieszkaniach Osiedla Lelewela i Kołłątaja oraz w 98 mieszkaniach Osiedla JAR.
4. Uporządkowano instalację elektryczną na klatkach schodowych budynku przy ul. Warneńczyka 10-12.
5. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia piwnic budynków przy ul: Letniej 15-15C, Witkowskiego 2-6, Letniej 17-19B, Witkowskiego 8A-8D, Witkowskiego 10-12A, Letniej 21-23B, Witkowskiego 3-3D, Witkowskiego 5-5D, Witkowskiego 1-1D, Wybickiego 34-40.
6. Wykonano instalację samoczynnego załączania oświetlenia wiatrolapów budynków przy ul.: Letniej 15-15C, Witkowskiego 2-6 , Letniej 17-19B.

7. Wymieniono podliczniki dźwigów osobowych, oświetlenia zewnętrznego i kotłowni w budynkach przy ul.: Słowackiego 93-93A (dźwigi), Słowackiego 104-104A (dźwigi), Słowackiego 109-111 (dźwigi), Kochanowskiego 28-28A (dźwigi), Słowackiego 106-108 (dźwigi), Słowackiego 110 (dźwig), Witkowskiego 1-1D (kotłownia), Witkowskiego 5-5D (kotłownia), Letniej 21-23B (kotłownia), PCK 24-26 (dźwigi), PCK 28-28A (dźwigi), Grudziądzka 55-57B (dźwigi, ośw. zewnętrzne), Grudziądzka 59-61A (dźwigi, ośw. zewnętrzne), Grudziądzka 51B (dźwig), Głowackiego 24-26/Rejtana 8 (dźwigi), Rejtana 6-6B (dźwigi), Kołłątaja 12-16A (ośw. zewnętrzne).
8. Wykonano oświetlenie wewnętrzne wiaty śmietnikowej przy ul. Iwanowskiej 12-12B.
9. Wymieniono zabezpieczenia przedlicznikowe w budynkach przy ul.: Lelewela 13-13C, Legionów 55-65.
10. Wymieniono oświetlenie zewnętrzne przy ul. Kraszewskiego 46/50.
11. Zamontowano przyciski awaryjnego otwierania drzwi zewnętrznych w budynkach przy ul.: Iwanowskiej 10-10D, Witkowskiego 5-5D, Letniej 17-19B.

Prace związane z wymianą dźwigów osobowych:

Wymieniono 3 dźwigi osobowe w budynkach przy ul.: Przy Kaszowniku 31 (dwa dźwigi), Małachowskiego 28A.

Prace termomodernizacyjne:

Docieplono stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Kasińskiego 83-85, Lelewela 13-13C.

E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM.

Na przestrzeni lat zmieniał się charakter szkód z drobnych, choć powtarzających się rokrocznie z dużą częstotliwością, jak np. wybite szyby, rysunki typu graffiti, uszkodzenia w kabinach wind po zniszczenia, których naprawa wymaga zdecydowanie większych nakładów finansowych. W roku 2024 największe koszty związane były z usunięciem skutków podpalenia siedmiu boksów śmietnikowych w różnych lokalizacjach zasobów MSM, pożaru na klatce schodowej oraz uszkodzenia konstrukcji boksu śmietnikowego.

Z porównania kosztów wynikających z pokrycia szkód powstałych wskutek dewastacji i kradzieży mających miejsce na terenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w roku 2024 wynika, iż koszty te znacząco wzrosły w stosunku do roku 2023. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **271 436,26 zł**. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **265 320,39 zł**:

Najwyższe koszty związane z likwidacją szkód powstałych wskutek aktów wandalizmu obejmują:

- pożar siedmiu boksów śmietnikowych	116 718,65 zł
- pożar na klatce schodowej	111 298,46 zł
- uszkodzenie konstrukcji boksu śmietnikowego przez samochód	13 038,00 zł
- graffiti na elewacjach 28 budynków	10 737,99 zł
- naprawa uszkodzeń w windach (m. in. opraw oświetleniowych, czujników magnetycznych, przycisków wezwań, otwierania, alarmu; wymiana pękniętego panelu szklanego)	7 225,04 zł
- pożar zadaszenia wiatrołapu	4 536,00 zł
- czyszczenie kostki po podpalonych i stopionych pojemnikach MPO	2 460,00 zł
- zbita szyba w witrynie okiennej lokalu usługowego	1 476,00 zł

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa a także organy prawa apelują do mieszkańców zasobów o reagowanie na dostrzeżone akty przemocy wobec ludzi i mienia. Przypadki niszczenia mienia oraz naruszenia porządku publicznego należy zgłaszać bezpośrednio do Straży Miejskiej i Policji.

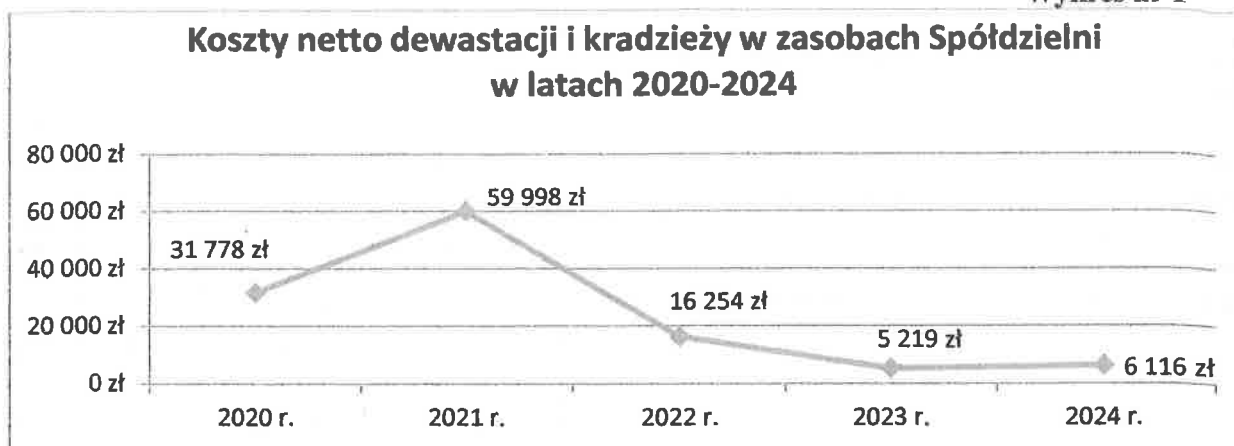
Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i wandalizmem za lata 2020-2024 (w zł)

Tabela nr 12

Osiedle	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
AOMiK (razem)	21 986,37	146 383,07	9 715,25	67 017,31	130 303,78
Młodych	19 276,28	94 443,87	6 741,02	58 386,41	8 416,18
Kochanowskiego	2 318,89	51 199,20	2 210,30	7 354,57	111 865,74
Letnia	391,20	740,00	763,93	526,03	9 406,86
Brzezina	-	-	-	750,30	615,00
AOChiD (razem)	54 795,09	94 542,25	73 824,24	2 887,96	98 722,19
Chrobrego i Antczaka	30 983,18	90 055,05	26 128,50	2 330,70	34 436,12
Dekerta	23 811,91	4 487,20	47 695,74	557,26	64 286,07
AOLiK (razem)	5 801,44	54 569,47	36 107,43	31 653,52	42 410,29
Kołątąja	2 154,98	25 548,71	5 687,65	18 629,73	2 161,19
Lelewela	1 312,29	25 722,86	15 792,26	2 443,80	31 231,34
Jar	2 334,17	3 297,90	14 627,52	10 579,99	9 017,76
Ogólne koszty dewastacji i kradzieży	82 582,90	295 494,79	119 646,92	101 558,79	271 436,26
Otrzymane odszkodowanie	50 805,22	235 496,62	103 392,94	96 339,62	265 320,39
Koszty netto:	31 777,68	59 998,17	16 253,98	5 219,17	6 115,87

**Koszty netto tzn. ogólne koszty szkód pomniejszone
o kwotę otrzymanego odszkodowania w latach 2020-2024**

Wykres nr 1



Monitoring

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2024 roku 633 kamery pracujące w trzech niezależnych systemach, w oparciu o różne platformy technologiczne:

- **kamery IP** (niemal wyłącznie stacjonarne – zostały 2 obrotowe) działające z wykorzystaniem wyodrębnionej sieci światłowodowej będącej składnikiem infrastruktury TVK. Archiwizacja danych ma miejsce w Toruńskim Centrum Zarządzania Kryzysowego, a materiały są wydawane uprawnionym organom i instytucjom przez Wydział Ochrony Ludności Urzędu Miasta Torunia z zachowaniem stosownych procedur. Zasady eksploatacji systemu oraz wzajemne zobowiązania reguluje porozumienie zawarte z Gminą Miasta Torunia.

- **kamery stacjonarne IP**, z których obrazy są zapisywane i archiwizowane na serwerze będącym w dyspozycji TVK. Wgląd do zapisów mają administracje osiedlowe, a udostępnianie danych uprawnionym organom (w praktyce - policji) następuje na podstawie pisemnych wniosków, zgodnie z wymogami prawa.

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

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

Zestawienie kamer monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych MSM**Tabela nr 13**

Rodzaje kamer	2020	2021	2022	2023	2024
Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)	36	37	39	39	39
Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne (rejestracja na miejscu)	371	406	461	487	501
Monitoring osiedlowy IP (rejestracja w Toruńskim Centrum Zarządzania Kryzysowego)	83	88	90	93	93
RAZEM	490	531	590	619	633

Akty wandalizmu dokonywane są zarówno w miejscach monitorowanych, jak i niemonitorowanych.

W roku 2024 do MSM wpłynęło 75 wniosków Policji o udostępnienie danych z monitoringu wizyjnego. Monitoring pomaga w interpretacji zdarzeń i wykryciu sprawców wykroczeń i przestępstw. Spełnia też istotną rolę prewencyjną oraz zapobiega powstawaniu szkód w skutek wandalizmu. Mieszkańcy mają zwiększone poczucie bezpieczeństwa, świadczyć o tym mogą nowe wnioski o montaż kamer.

Nagrania z kamer monitoringu przyczyniły się do wykrycia sprawców podpaień wiat śmietnikowych na terenie Osiedli Chrobrego i Letnia.

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

Struktura zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Tabela nr 14

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)
Stan na dzień 01.01.2024 r.	1 290 833
Stan na dzień 31.03.2024 r.	1 286 263
Stan na dzień 30.06.2024 r.	1 407 568
Stan na dzień 30.09.2024 r.	1 377 916
Stan na dzień 31.12.2024 r.	1 259 542
spadek zaległości w okresie 12-miesięcy	-31 291

Na dzień 31.12.2024 r. w opłatach zalegało 1425 osób tj. o 445 osób mniej niż w grudniu 2023 roku. Najwięcej osób, bo 897 posiadało zaległości nieprzekraczające jednomiesięcznego naliczenia opłat, co stanowiło 63% ogółem zalegających.

Poziom i struktura pozostałych zaległości (w zł)

Tabela nr 15

Wyszczególnienie	Stan na:		Zmiany spadek (-) wzrost (+)
	01.01.2024 r.	31.12.2024 r.	
1. Zaległości w spłatach kredytu wraz z odsetkami	37 582	39 111	+1 529
2. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe	36 017	38 009	+1 992
3. Zaległości w opłatach za usługi TVK	313 243	303 389	- 9 854

Na dzień 31.12.2024 r. zalegało w opłatach z tytułu kredytu i odsetek 60 osób. Najwięcej bo 39 osób posiadało zaległości do 1 miesiąca co stanowiło 65% ogółu zalegających.

Na dzień 31.12.2024 r. zalegało w opłatach za najem lokali użytkowych 91 najemców. Należy dodać, że 1% wszystkich zaległości w lokalach użytkowych dotyczyło 1 lokalu nieaktywnego tj. przekazany przez najemcę do dyspozycji Spółdzielni. Została zawarta ugoda na spłatę zaległości w ratach.

Zaległości za usługi TVK dotyczyły 4 003 odbiorców. Należy jednak podkreślić, że 3 344 osoby (co stanowiło 84% wszystkich zalegających) posiadało zaległości nieprzekraczające 100,00 zł.

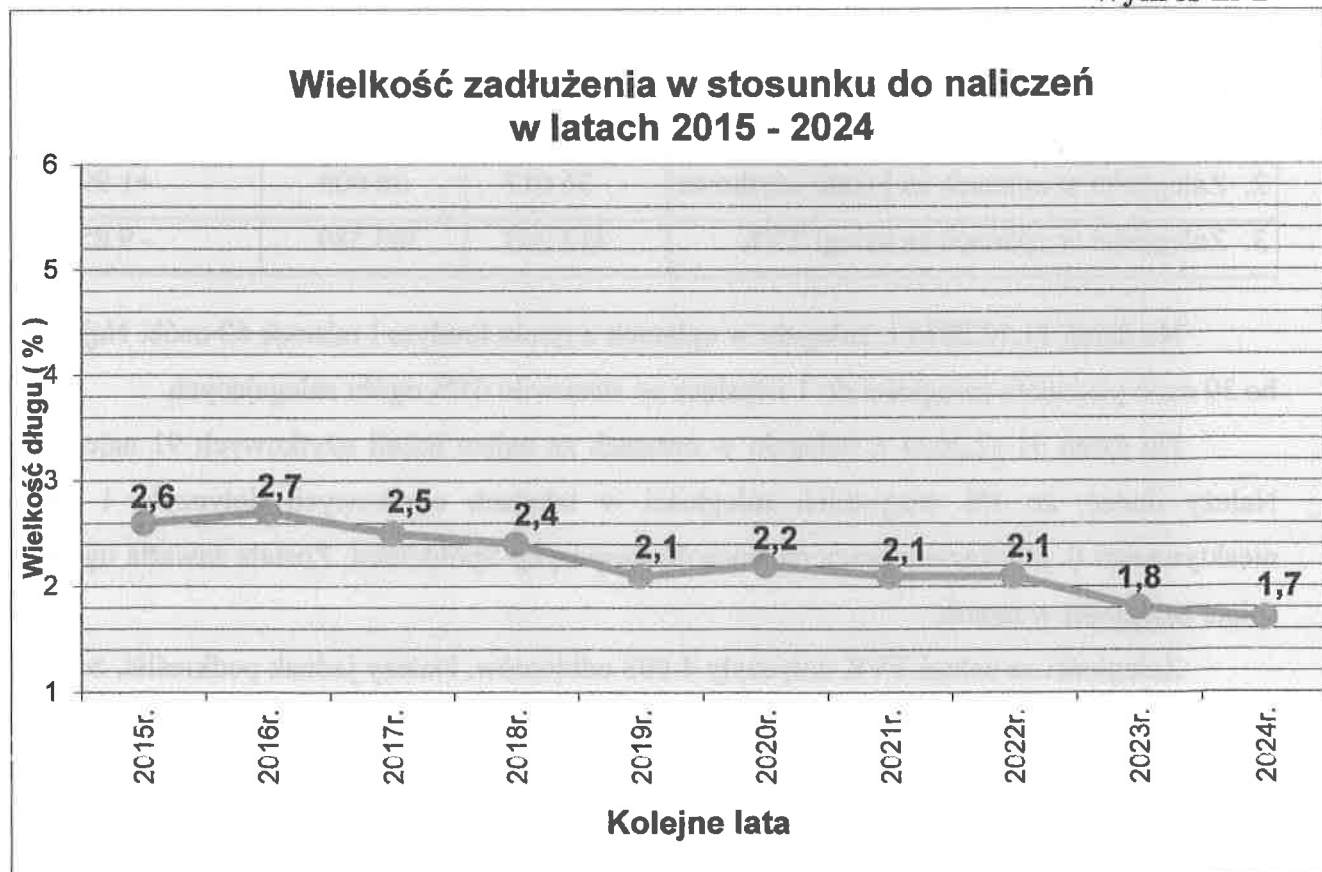
Zestawienie zaległości finansowych ogółem wobec Spółdzielni w latach 2015 – 2024

Tabela nr 16

Wyszczególnienie	Kwota zaległości (w zł)	Udział do naliczeń rocznych w %
Stan na dzień 31.12.2015 r.	1 716 181	2,6
Stan na dzień 31.12.2016 r.	1 750 635	2,7
Stan na dzień 31.12.2017 r.	1 670 151	2,5
Stan na dzień 31.12.2018 r.	1 603 737	2,4
Stan na dzień 31.12.2019 r.	1 418 725	2,1
Stan na dzień 31.12.2020 r.	1 516 068	2,2
Stan na dzień 31.12.2021 r.	1 574 234	2,1
Stan na dzień 31.12.2022 r.	1 645 480	2,1
Stan na dzień 31.12.2023 r.	1 677 675	1,8
Stan na dzień 31.12.2024 r.	1 640 051	1,7

Udział zaległości do naliczeń rocznych na dzień 31.12.2024 r. wynosił 1,7% w chwili obecnej nie powoduje komplikacji w bieżącej działalności Spółdzielni. Spółdzielnia podejmuje jednak wszelkie dostępne prawem działania, aby ten wskaźnik był jak najniższy.

Wykres nr 2



Dodatki mieszkaniowe

W 2024 roku zmniejszyła się w porównaniu do roku 2023 liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. Średnio w 2024 roku korzystało z tej pomocy 156 osób miesięcznie. W ciągu 2024 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 546 526 zł.

Tabela nr 17

Przyznane dodatki mieszkaniowe osobom zamieszkującym na osiedlach MSM	Kwota przyznanego dodatku (zł)		Ilość przyznanych dodatków mieszkaniowych		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (zł)	
	w 2023 r.	w 2024 r.	w 2023 r.	w 2024 r.	w 2023 r.	w 2024 r.
Os. Młodych, Letnia, Kochanowskiego	195 735	205 676	63	61	259	281
Os. Chrobrego, Dekerta, Antczaka	214 595	221 784	66	64	271	289
Os. Lelewela, Kołłątaja	116 305	119 066	32	31	303	320
R A Z E M	526 635	546 526	161	156	272	292

Egzekucja należności

W 2024 r. Spółdzielnia podejmowała działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzano rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- zaproszono do siedziby Spółdzielni 72 osoby na rozmowy w sprawie zaległości,
- przeprowadzono windykację terenową u 180 dłużników,
- wysłano 4233 monity do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 5971 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- wysłano 5461 sms-ów do osób posiadających zaległości,
- trzykrotnie wysłano do mieszkańców potwierdzenia stanów kont z tytułu eksploatacji, spłaty kredytu i odsetek oraz za najem lokali użytkowych,
- kierowano sprawy o zapłatę zaległości do sądu i egzekucji komorniczej.

W 2024 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 114 pozwów, w tym 35 pozwów o zasądzenie należności z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 1 pozew o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 72 pozwy z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 1 pozew o eksmisję, 2 pozwy z tytułu zadłużenia za reklamę, 1 wniosek o ustalenie kuratora spadku, 1 wniosek o wpis w księdze wieczystej i ustanowienie hipoteki, 1 wniosek o zasiedzenie. Ponadto złożono 13 wniosków o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu. Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 59 wniosków na łączną kwotę 159.111,99 zł +/- odsetki i koszty sądowe/ w tym 21 spraw z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne, 34 z tytułu zadłużenia za usługi TVK, 2 z tytułu zadłużenia za reklamę, oraz 1 z tytułu sprawy karnej, w których zasądzono odszkodowania na rzecz Spółdzielni, 1 z tytułu zwrotu biletów za spektakl.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za 2024 rok, zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. i składa się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
2. bilansu,
3. rachunku zysków i strat,
4. dodatkowych informacji i objaśnień,
5. rachunku przepływów pieniężnych,
6. zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera dane Spółdzielni oraz opis przyjętych zasad rachunkowości.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 roku po stornie aktywów i pasywów wykazuje sumę 293 672 061,20 zł, która oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, po stronie pasywów źródła ich finansowania w postaci funduszy własnych, kredytów mieszkaniowych i innych zobowiązań. Wysokość sumy bilansowej w stosunku do roku 2023 wzrosła o 11 595 905,07 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2024 roku do 31.12.2024 roku, wykazuje nadwyżkę bilansową netto w kwocie 2 740 920,90 zł, która wzrosła w stosunku do roku 2023 o 1 890 821,53 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią obligatoryjną część opisową do elementów sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy i zawierają podstawowe informacje będące pomocne w analizowaniu danych zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału (funduszu) własnego, który w stosunku do roku 2023 uległ zmniejszeniu o 3 353 684,27 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej Spółdzielni i wykazuje spadek stanu środków pieniężnych w wysokości 13 173 246,57 zł.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2024 zostanie przeprowadzone, na podstawie umowy nr 11/JS/2024 z dnia 17.09.2024 roku, przez firmę Triio Audyt Sp. z o.o. z Warszawy.

Uproszczony bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. (w zł)

Tabela nr 18

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
A. AKTYWA TRWAŁE	215 565 773,23	236 270 953,27	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ WŁASNY)	201 194 135,71	197 840 451,44
I. Wartości niematerialne i prawne	12 327,43	7 957,15	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	162 493 948,10	158 151 121,64
II. Rzeczowe aktywa trwałe	215 356 497,07	235 602 614,94	II. Kapitał (fundusz) zasobowy	30 921 859,14	30 106 069,32
1. Środki trwałe	202 537 742,54	206 765 921,11	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 928 229,10	6 842 339,58
2. Środki trwałe w budowie	12 818 754,53	26 349 893,83	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	2 486 800,00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 367,76	1 316,64	VI. Zysk (strata) netto	850 099,37	2 740 920,90
IV. Inwestycje długoterminowe	195 580,97	659 064,54	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	80 882 020,42	95 831 609,76
B. AKTYWA OBROTOWE	66 510 382,90	57 401 107,93	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
I. Zapasy	18 674,13	21 784,11	II. Zobowiązania długoterminowe	18 893 507,69	14 457 905,10
II. Należności krótkoterminowe	1 934 218,03	3 891 346,59	III. Zobowiązania krótkoterminowe	51 016 454,16	69 932 781,01
III. Inwestycje krótkoterminowe	51 969 645,16	38 796 398,59	IV. Rozliczenia międzyokresowe	10 972 058,57	11 440 923,65
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 587 845,58	14 691 578,64			
AKTYWA RAZEM	282 076 156,13	293 672 061,20	PASYWA RAZEM	282 076 156,13	293 672 061,20

AKTYWA bilansu na dzień 31.12.2024 roku stanowią:

1. aktywa trwałe o wartości	236 270 953,27 zł
2. aktywa obrotowe o wartości	57 401 107,93 zł

Na aktywa trwałe składają się:

I. Wartości niematerialne i prawne	7 957,15 zł
------------------------------------	-------------

II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:**1. środki trwałe w użytkowaniu:**

a) grunty	86 457 650,05 zł
b) budowle i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	119 844 603,27 zł
c) urządzenia techniczne	434 701,40 zł
d) środki transportu	0,00 zł
e) inne środki trwałe	28 966,40 zł
2) środki trwałe w budowie	26 349 893,83 zł
3) zaliczki na środki trwałe w budowie	2 486 000,00 zł

III. Należności długoterminowe 1 316,64 zł

Powyższa wartość stanowi skapitalizowane odsetki dotyczące lokali wybudowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz spłacanych według formuły „normatywnej”.

IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:

1. udziały, akcje	25 107,00 zł
2. inne długoterminowe aktywa finansowe	633 957,54 zł

Na aktywa obrotowe składają się:

I. Zapasy	21 784,11 zł
-----------	--------------

II. Należności krótkoterminowe, w tym:

a) należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali	852 823,96 zł
b) należności z tytułu dostaw i usług	154 363,18 zł
c) należności z tytułu podatku, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 107 889,00 zł
d) inne należności	776 270,45 zł

III. Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) 38 796 398,59 zł

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:

1. nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca nieruchomości GZM	1 027 052,44 zł
2. niedobór na funduszu remontowym	12 430 239,84 zł
3. pozostałe	1 234 286,36 zł

PASYWA bilansu na dzień 31.12.2024 roku stanowią:

1. kapitał (fundusz) własny o wartości	197 840 451,44 zł
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania o wartości	95 831 609,76 zł

Na kapitał (fundusz) własny składają się:

I. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 605 331,86 zł
II. Fundusz wkładów budowlanych	154 545 789,78 zł
III. Kapitał (fundusz) zasobowy	30 106 069,32 zł
IV. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 842 339,58 zł
V. Zysk netto roku	2 740 920,90 zł

Na zobowiązania i rezerwy na zobowiązania składają się:

I. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	
1. kredyty i pożyczki	8 938 775,78 zł
2. inne zobowiązania	5 519 129,32 zł

II. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:

1. kredyty i pożyczki	1 641 215,61 zł
2. zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokali	2 601 483,64 zł
3. zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14 472 639,17 zł
4. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	818 545,15 zł
5. inne	37 197 345,17 zł
6. fundusze specjalne (Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych oraz fundusz remontowy)	13 201 552,27 zł

III. Rozliczenia międzyokresowe, w tym:

1. nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	10 882 885,96 zł
2. inne rozliczenie międzyokresowe	558 037,69 zł

Na dzień 31.12.2024 roku obciążenia kredytowe Spółdzielni to kredyty mieszkaniowe w wysokości 10 545 471,38 zł, które wynikają z następujących tytułów:

- | | |
|--|------------------|
| 1. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami (podjęte do 31.05.1992 r.) | 5 060,19 zł |
| 2. kredyty mieszkaniowe wraz z odsetkami na budownictwo lokatorskie ze środków Krajowego Fundusz Mieszkaniowego (zaciągane od 2000 r.) | 10 540 411,19 zł |

Uproszczony rachunek zysków i strat
sporządzony za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (w zł)
(wariant porównawczy)

Tabela nr 19

TREŚĆ	Przychody i koszty za rok	
	ubiegły	bieżący
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	89 347 593,08	95 248 061,79
B. Koszty działalności operacyjnej	92 271 769,78	94 685 511,91
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-2 924 176,70	562 549,88
D. Pozostałe przychody operacyjne	369 631,50	326 489,03
E. Pozostałe koszty operacyjne	250 909,32	353 021,60
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-2 805 454,52	536 017,31
G. Przychody finansowe	2 121 448,58	2 026 285,36
H. Koszty finansowe	93 947,57	74 140,23
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-777 953,51	2 488 162,44
I. Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	12 846 584,54	11 788 742,40
II. Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	954 727,51	908 371,42
III. Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów / kosztów z roku ubiegłego (I+I.I-II)	11 113 903,52	13 368 533,42
J. Podatek dochodowy	200 117,00	771 779,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-978 070,51	1 716 383,44
1. Nadwyżka przychodów roku bieżącego	10 972 058,57	10 882 885,96
2. Nadwyżka kosztów roku bieżącego	908 371,42	1 027 052,44
M. ZYSK (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów / kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III-J-K-L.I+L.II)	850 099,37	2 740 920,90

Na wynik netto z całokształtu działalności Spółdzielni za rok 2024 składają się:

1. przychody z tytułu:	97 600 836,18 zł
a) działalności operacyjnej	95 248 061,79 zł
b) pozostałe przychody operacyjne	326 489,03 zł
c) przychody finansowe	2 026 285,36 zł
2. koszty z tytułu:	95 112 673,74 zł
a) działalności operacyjnej	94 685 511,91 zł
b) pozostałe koszty operacyjne	353 021,60 zł
c) koszty finansowe	74 140,23 zł
3. nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM (zmiana stanu produktów)	1 024 537,46 zł
4. podatek dochodowy od osób prawnych	771 779,00 zł

Zysk netto w wysokości 2 740 920,90 zł Zarząd i Rada Nadzorcza proponują podzielić w następujący sposób:

1. zasilenie przychodów na nieruchomościach	1 097 146,58 zł
2. zasilenie funduszu zasobowego	1 612 025,85 zł
3. pokrycie ujemnego wyniku na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	31 748,47 zł

Zarząd Spółdzielni sporządził sprawozdanie przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmienionym zakresie.

Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną, niezagrożoną sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Wypracowany w 2024 roku zysk polepsza sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2025 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 2024 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 20

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	droga dojazdowa do ul. Wojska Polskiego, ul. Przy Kaszowniku	0.8398	droga dojazdowa wraz z parkingiem, zieleń przy Strudze Toruńskiej (wymagane podziały geodezyjne)
2.	ul. Wojska Polskiego	0.0900	droga wewnętrzna wraz z parkingami
3.	ul. Podgórna	0.0204	dojście do ul. Podgórnej
OGÓŁEM		0.9502	

Na dzień 31.12.2024 r. stan prawny gruntów MSM przedstawia się następująco:

- ogółem: **70.7145 ha** z czego **29.5822 ha** to grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach
- własność: **69.1242 ha**
- wieczyste użytkowanie: **1.5525 ha**
- dzierżawa od Gminy Miasta Toruń: **0.0378 ha**

Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 21

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	Grudziądzka 95	0.0453	Działka niezabudowana
2.	Kołłątaja 10f	0.0171	Hydroformia, 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	0.0900	Działka niezabudowana
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 63A	0.1279	Pawilon handlowy
OGÓŁEM		1.5465 ha	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 22

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

31 sierpnia 2023 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, zgodnie z którą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości mogło zostać przekształcone w prawo własności. Przekształcenie we własność nie następowało jednak z mocy prawa, lecz wymagało złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji, to jest do 31 sierpnia 2024 roku. Z żądaniem przekształcenia można było wystąpić w stosunku do zabudowanych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed 31 grudnia 1997 roku, o ile użytkownik wieczysty wykonał zobowiązania określone w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i nie toczy się postępowanie o rozwiązanie tej umowy.

W dniu 16.07.2024 r., Spółdzielnia podpisała akt notarialny dotyczący przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Wojska Polskiego 43-45, zabudowanej pawilonem handlowym.

W dniu 08.11.2024 r., w wyniku przetargu Spółdzielnia nabyła nieruchomość gruntową o ogólnej powierzchni 1.0799 ha, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Dnia 17.10.2024 r., Spółdzielnia przystąpiła do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej dla, której Prezydent Miasta Torunia wydał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Spółdzielni nastąpi w 2025 r.

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

6. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa od 1958 roku prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na realizacji głównie inwestycji mieszkaniowych. W 2024 roku Spółdzielnia realizowała nowe inwestycje mieszkaniowe przy ul. 63. Pułku Piechoty 70-72, ul. Watzenrodego 23-23B, 21-21A, 19-19D i Podgórnej 41-45.

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

Główne atuty, które pozwoliły nam wypracować odpowiednią pozycję na rynku budownictwa mieszkaniowego oraz zdobyć zaufanie pośród wielu nabywców to: wysoka jakość i estetyka oferowanych mieszkań, terminowość jak i konkurencyjne ceny. Wieloletnie doświadczenie w realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz wykwalifikowana kadra pracownicza, pozwoliły zachować wysoką pozycję na wymagającym i konkurencyjnym rynku budowy mieszkań. MSM buduje w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, zarówno dla osób ceniących spokój i ciszę, jak również bliskość centrum miasta. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonuje analizy związanej z potrzebami przyszłych nabywców, stawiając na funkcjonalne rozwiązania, zapewniające komfort i bezpieczeństwo. Projektuje mieszkania o zróżnicowanym metrażu, w zależności od potrzeb umożliwiając ich łączenie. Budynki realizowane przez Spółdzielnię charakteryzują się nowoczesnymi rozwiązaniami funkcjonalnymi gwarantującymi niezawodność w eksploatacji. Powyższe działania mają odzwierciedlenie w sprzedaży i ciągłym zainteresowaniu naszymi inwestycjami. Budynki mieszkalne realizowane przez Spółdzielnię posiadają:

1. ciekawe i funkcjonalne rozwiązania architektoniczne mieszkań z możliwością wprowadzania indywidualnych zmian przez nabywców,
2. odnawialne źródła energii - instalację fotowoltaiczną dla zasilania energetycznego na potrzeby części wspólnych budynków, tj.: oświetlenia wewnętrznej komunikacji, dźwigów, wentylacji oraz oświetlenia zewnętrznego,
3. instalacje z indywidualnym opomiarowaniem lokali, a wodomierze i ciepłomierze z radiowym odczytem,
4. automatyczne oświetlenie klatek schodowych i terenu,
5. ograniczniki zużycia energii elektrycznej w piwnicach wraz z automatycznym oświetleniem,
6. podgrzewane wpusty dachowe oraz kosze spustowe,
7. maty grzewcze we wjazdach do wielostanowiskowych garaży podziemnych,
8. monitoring terenów zewnętrznych i stanowisk postojowych w garażach podziemnych,
9. dźwigi osobowe dostosowane są do przewozu osób niepełnosprawnych, nowocześnie wykonane, z łącznością telefoniczną w kabinie dźwigu w przypadku awarii,

10. duże, estetyczne i funkcjonalne balkony oraz tarasy, lustra balkonowe wykonane z szyby bezpiecznej, balustrady ze stali nierdzewnej,
11. nowoczesne rozwiązania wykończenia elewacji w tym tarasów i balkonów,
12. ogrodzone place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami do rekreacji dla osób dorosłych,
13. kompleksowo zagospodarowane tereny: drogi, chodniki, zieleń oraz estetyczne osłony śmietnikowe.

Osoby zainteresowane nabyciem kolejnych mieszkań to nierzadko nasi obecni mieszkańcy. W 2024 r. Spółdzielnia została uhonorowana w Ogólnopolskim Konkursie organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2023”. Za realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Watzenrodego 29-29B Spółdzielnia otrzymała nagrodę I stopnia.

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

Spółdzielnia zainteresowana jest realizacją budynków przy współudziale środków kredytowych o charakterze lokatorskim. Monitorowane są możliwości uzyskania takich kredytów.

Realizacja inwestycji w 2024 roku

Obiekty zasiedlone w 2024 r.

Tabela nr 23

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość (szt.)		Powierzchnia użytkowa (m ²)		Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe		
1.	ul. Watzenrodego 23 – 23B	47	2 176,13	1	48	26,59	1 291,00	Marzec 2023 r.	24-26.09. 2024 r.
	Ogółem:	47	2 176,13	1	48	26,59	1 291,00		

Obiekty w realizacji.

Tabela nr 24

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m ²)			Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Lokale użytkowe	Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Lokale użytkowe		
1.	ul. Watzenrodego 21-21A	40	1 937	1	40	-	21	1 013	-	Październik 2023 r.	do 18.04. 2025 r.
2.	ul. Watzenrodego 19-19D	12	526	-	12	4	-	282	178	Listopad 2023 r.	do 30.05. 2025 r.
3.	ul. 63. Pułku Piechoty 70-72	40	1 944	4	24	-	71	605	-	Marzec 2024 r.	do 30.10. 2025 r.
4.	ul. Podgórna 41-45	37	1 705	4	42	-	81	1 135	-	Październik 2024 r.	do 31.07. 2026 r.
	Ogółem:	129	6 112	9	118	4	173	3 035	178		

W 2025 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnych budynków mieszkalnych przy ul. Końcowej 1 oraz Strobanda.

Przygotowanie inwestycji w 2024 r.

ul. Końcowa

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Torunia w listopadzie 2012 r. Opracowano dokumentację budowlano-wykonawczą. Spółdzielnia posiada prawomocną decyzję pozwolenia na budowę.

ul. Strobanda

Na przedmiotowym terenie planuje się budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W pierwszym etapie zaprojektowano 2 budynki i uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na budowę. W trakcie opracowania jest dokumentacja architektoniczno - budowlana dla kolejnych budynków.

ul. Szosa Bydgoska

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółdzielnia uzyskała prawomocną decyzję pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W trakcie opracowania jest dokumentacja wykonawcza dla powyższej inwestycji.

ul. Inowrocławska, Parkowa

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

W 2025 r. kontynuowane będą prace przygotowawcze dla posiadanych lokalizacji.

7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

Celem prowadzonej działalności społeczno - kulturalnej na rzecz mieszkańców Spółdzielni w roku 2024 było:

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

Główne elementy działalności, to:

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

- I. W ramach zajęć stałych zorganizowane formy adresowane były do poszczególnych grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów). Ogółem w zajęciach uczestniczyło w roku 2024 ok. **1 647** osób.

1. Klub „Kameleon”, ul. Tuwima 9:

- robotyka dla dzieci,
- taniec irlandzki – grupa młodzieżowa,
- breakdance dla dzieci,
- dance & fun,
- taniec orientalny – taniec brzucha,
- tango argentyńskie,
- gimnastyka dla pań – aerobik, pilates,
- gimnastyka dla seniora,

- gimnastyka słowiańska,
- zumba gold,
- joga,
- klub filatelistyczny,
- klub krótkofalarski,
- klub wędkarski,
- klub akwarystyczny,
- zespół śpiewaczy „Appassionata”,
- sekcja tenisa stołowego,
- ARTystyczny senior,
- biblioteka.

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

- zespół szantowy „DTKF Shanty”,
- dziecięca Szkołka Tańca Towarzyskiego dla dzieci w wieku 5-7 lat /początkujący/,
- sekcja gier planszowych,
- gimnastyka dla seniora,
- gimnastyka relaksacyjna,
- pilates,
- taniec w kręgu,
- zumba gold,
- gimnastyka Nordic Walking,
- sekcja tenisa stołowego,
- sekcja brydżowa,
- zespół śpiewaczy „Appassionata”,
- aqua aerobik,
- klub miłośników tańca.

II. W roku 2024 oprócz zajęć w stałych formach pracy, Spółdzielnia była organizatorem i współorganizatorem wielu imprez: kulturalnych, sportowo – rekreacyjnych, spotkań klubowych, wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych, współpracowała z organizacjami pozarządowymi oraz włączała się w akcje społecznościowe, łącznie z tych form aktywności skorzystało ok. **9 250** osób.

Odbywały się one w formach:

1. Imprez kulturalnych dla ok. 1 764 osób:

- wyjazdy do Opery „Nova” w Bydgoszczy,

- wyjazd na spektakl do Teatru „SYRENA” w Warszawie,
 - spektakle plenerowe,
 - wyjścia na wydarzenia kulturalne: spektakle teatralne, seanse filmowe, koncerty,
 - pikniki, festyny, rajdy, biesiady.
2. Imprez sportowo – rekreacyjnych dla ok. 384 osób:
- zawody wędkarskie,
 - turnieje tenisa stołowego,
 - turniej gier planszowych,
 - spływ kajakowy.
3. Imprez i spotkań klubowych dla ok. 5 368 osób.
- a) dla dzieci:
- imprezy okolicznościowe,
 - spektakle teatralne,
 - warsztaty plastyczne,
 - konkursy tematyczne,
 - wyjazdy edukacyjne,
 - półkolonie zimowe i letnie.
- b) dla dorosłych:
- wieczorki taneczne,
 - koncerty,
 - pogadanki i prelekcje,
 - warsztaty tematyczne w tym: plastyczne i z wykluczenia cyfrowego,
 - spotkania ze specjalistami: dermatolog, rehabilitant, dendrolog, pisarka itp.
4. Wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych dla 623 osób do:
- Mielna, Sianożęt i Kołobrzega,
 - Pragi i Skalnego Miasta,
 - Zawoi – Beskid Żywiecki,
 - Węgier,
 - Dolnego Śląska (Wałbrzych, Szczawno-Zdrój, Kamieniec Ząbkowicki),
 - Legnicy i Świebodzina,
 - Górzna,
 - Lichenia,
 - Zielonej Góry,
 - Gdańska,
 - Śmiełowa i Gołuchowa.

5. Projekty społeczne realizowane przy wsparciu środków krajowych, w których uczestniczyły ok. 553 osoby

- a) „Aktywność seniora – życia podpora” – w ramach programu: Działalność na rzecz osób w wieku emerytalnym. Zadania projektowe realizowane od kwietnia do grudnia 2024 r. i dedykowane seniorom, chcącym aktywnie spędzać wolny czas w przyjemny, ale i pożyteczny sposób.
- b) Zespół śpiewaczy „Appassionata” – aktywizacja społeczności lokalnej oraz tworzenie warunków do działania inicjatywy, jaką jest zespół śpiewaczy.
- c) „Powitanie lata” – organizacja imprezy plenerowej dla mieszkańców lewobrzeżnej części miasta Torunia.

6. Współpraca z organizacjami pozarządowymi w zakresie realizacji zadań statutowych, własnych dla ok. 233 osób:

- Stowarzyszenie „Życie Lepiej”,
- Stowarzyszenie „Rodziny Katyńskie”,
- Stowarzyszenie Emerytów „Geofizyka”,
- Toruńskie Towarzystwo Koszykówki „WAX”,
- Stowarzyszenie Osób Jakkających się „J”.

7. Akcje społecznościowe w których uczestniczyło ok. 325 osób :

- a) otwarte spotkania z prawnikiem w zakresie praw konsumenta,
- b) we współpracy z Policją w zakresie dot. bezpieczeństwa seniorów oraz ze Strażą Miejską, pogadanki dot. bezpieczeństwa dzieci w czasie wolnym od nauki,
- c) akcje charytatywne: (WOŚP, Świąteczna Paczka dla dwóch chłopców mieszkających w zasobach Spółdzielni, wsparcie Fundacji „Daj Szansę” poprzez zbieranie nakrętek na zakup sprzętu rehabilitacyjnego dla dzieci).

Dużym zainteresowaniem cieszyły się wyjazdy turystyczne oraz wyjścia do placówek kultury. Niesłabnącym zainteresowaniem cieszą się stałe cotygodniowe zajęcia w klubach, pozwalające rozwijać pasje, ciekawie spędzić czas wolny oraz zadbać o swoje zdrowie.

Wydatki na działalność społeczno – wychowawczą w 2024 r. wyniosły **1 347 823 zł**, natomiast wpływy na prowadzenie działalności to kwota: **1 352 809 zł**.

8. TELEWIZJA KABLOWA

WPROWADZENIE

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod numerem 2148, świadczy usługi w zakresie telewizji, Internetu oraz telefonii stacjonarnej i mobilnej za pośrednictwem Telewizji Kablowej Toruń (TVK). Usługi dostarczane są poprzez własną, systematycznie modernizowaną infrastrukturę. Zarządzanie nimi odbywa się przy wykorzystaniu systemu SORT, obsługiwanego przez Biuro Obsługi Abonentów, Centrum Telefoniczne Abonentów oraz serwis „Ansats-5”.

Rok 2024 był dla Telewizji Kablowej Toruń okresem dynamicznych zmian i wielokierunkowego rozwoju. Zmiany objęły niemal wszystkie dziedziny operatorskiej działalności, w tym modernizację infrastruktury, intensywne działania promocyjne oraz wdrażanie nowych strategii sprzedażowych. Ponadto, w 2024 roku wprowadzono istotne zmiany w regulaminach i cennikach, dostosowując je do wymogów nowej ustawy Prawo Komunikacji Elektronicznej, która zastąpiła obowiązujące od 2004 roku Prawo Telekomunikacyjne.

DZIAŁANIA MARKETINGOWE I PROMOCYJNE

W 2024 roku przyjęto do realizacji Harmonogram polityki sprzedaży usług TVK, którego założenia rozpisano na 12 miesięcy. Wdrożone działania obejmowały punkty z kategorii:

- reklama internetowa: uruchomiono nową stronę internetową zapewniającą responsywność oraz możliwość konfigurowania usług online, intensywnie wykorzystywano obecność „ramek rekomendacyjnych”, które pojawiały się na stronie głównej zaraz po uruchomieniu;
- nowe pakiety usług: odświeżono ofertę dla studentów i uczniów obniżając cenę za usługę dodatkową (dostęp do Wi-Fi), a jej promocję poprzedzono telefonicznym kontaktem z każdym abonentem, który posiadał wcześniejszą wersję oferty a także zastąpiono wcześniejsze pakiety usług nowymi kombinacjami;
- testowa emisja kanałów Premium: wprowadzono czasową możliwość uruchamiania kanałów Premium w ramach zachęty (niezdecydowani abonenci mogli przez kilka dni za darmo testować dostęp do Canal+, HBO, Eleven Sports i Cinemax) po tym czasie albo tracono dostęp do kanałów Premium, albo zawierano na nie umowę;
- akcja „Otwartego Okna”: kilkakrotnie w ofercie kanałów telewizyjnych udostępniano kanał z wyższego pakietu lub z pakietu Premium w systemie FTA (bez szyfrowania);
- reklama zewnętrzna: odświeżono bilbordy reklamowe, zamawiano emisję napisów reklamowych dotyczących TVK na elewacji hali sportowej przy ul. Bema, reklamowano promocję dla studentów i uczniów na tablicach reklamowych w windach MSM,

- nowa polityka sprzedaży: skoncentrowano się na sprzedaży łączonej, pozyskano znaczące ilości gadżetów od nadawców, które wręczane były klientom podczas podpisywania umów, organizowano konkursy z nagrodami;
- nowe kanały telewizyjne: podpisano umowy na wprowadzenie nowych kanałów do oferty TVK (Stingray Classica, Stingray iConcerts, Cartoonito, CTV – Dla Ciebie, Canal+ Sport 3, Canal+ Sport 4, Canal+ NOW, rozszerzono dostępność kanału Polsat News oraz Polsat Cafe do pakietów socjalnych, przywrócono dostęp do kanału Wydarzenia24 oraz przystąpiono do współpracy z Warner Bros Discovery/Eurosport na czas Igrzysk Olimpijskich Paryż 2024 dodając do oferty aż 8 dedykowanych kanałów).

USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE

Telewizja

Na koniec 2024 roku TVK reemitowała 194 cyfrowe kanały telewizyjne w ramach pięciu pakietów programowych. Dodatkowo we współpracy z Warner Bros Discovery/Eurosport na czas Igrzysk Olimpijskich Paryż 2024 wprowadzono do oferty osiem kanałów Eurosport (siedem w wersji HD i jeden 4K).

Internet

TVK oferowała nielimitowany dostęp do Internetu z maksymalną prędkością 1 Gb/s. W 2024 roku rozpoczęto wdrażanie nowych technologii w odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na szybkie łącze.

Telefon stacjonarny

Świadczona usługa telefonii stacjonarnej w technologii VoIP umożliwia abonentom indywidualne zarządzanie połączeniami. Rozmowy wewnątrz sieci TVK pozostają bezpłatne.

Usługi mobilne (telefon komórkowy, Internet mobilny)

Jako operator wirtualny (MVNO), TVK oferuje usługi telefonii komórkowej, obejmujące nielimitowane połączenia, wiadomości SMS/MMS oraz opcje roamingowe. Abonenci mają również możliwość wykupienia pakietów danych i usług premium.

ZMIANY REGULACYJNE I PRAWNE

W połowie 2024 roku zakończono prace nad nową wersją Regulaminu świadczenia publicznie dostępnych Usług telekomunikacyjnych przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową – Operatora TVK oraz rozszerzono Podstawowy Cennik Usług w Sieci TVK Toruń. Dokumenty te dostosowano do bieżących wymogów rynkowych. Natomiast w listopadzie weszła w życie nowa ustawa Prawo Komunikacji Elektronicznej. Zmiany, które przyniosła obejmowały m.in.:

- wprowadzenie nowego wzorca umowy,
- wdrożenie obligatoryjnego dokumentu o nazwie Podsumowanie Warunków Umowy,
- zmianę zasad prezentacji ofert (np. brak odrębnych regulaminów promocji – każda promocja musi być wpisana do cennika),
- nowy sposób naliczania odszkodowania dla operatora za wcześniejsze zerwanie umowy terminowej,
- zakaz zawierania umów na odległość bez wcześniej umówionej wizyty.

Aby dostosować się do nowych wymogów prawnych, przedstawiciele TVK uczestniczyli w szeregu konferencji, warsztatów i szkoleń, zarówno w formie stacjonarnej, wyjazdowej jak i zdalnej. Wdrożone zmiany obejmowały nie tylko sferę dokumentacyjną, ale również technologiczną, co skutkowało koniecznością przygotowania i wdrożenia nowych modułów sprzedażowych.

PODSUMOWANIE

Rok 2024 był okresem intensywnego rozwoju Telewizji Kablowej Toruń. Dzięki nowym strategiom marketingowym, modernizacji technologicznej oraz elastycznemu podejściu do potrzeb klientów, TVK utrzymała swoją pozycję na rynku lokalnym i zwiększyła konkurencyjność wobec większych operatorów telekomunikacyjnych. Działania w 2024 roku skoncentrowane były na zwiększeniu atrakcyjności oferty.

RAPORT TECHNICZNY

W ramach kontynuacji prac dostosowujących topologię i parametry techniczne sieci do wymogów związanych z rozwojem usług (w tym kontynuacji procesu przystosowania kanału zwrotnego do pracy w paśmie do 85 MHz), wykonano przebudowę kolejnych wybranych obszarów sieci (3 zadania); a także jej rozbudowę (7 zadań). Rozwój terytorialny sieci obejmował budowę przyłączy w 10 lokalizacjach.

Doposażenie stacji czołowej TVK ograniczono w roku 2024 do zakupu urządzenia do obróbki sygnałów telewizji cyfrowej; znacząca inwestycja jest przewidziana na rok 2025 – umożliwi ona dalsze podnoszenie parametrów usługi dostępu do Internetu oraz stopniowe przechodzenie do nadawania programów telewizyjnych w formacie IPTV. Sieć doposażono w urządzenia

optyczne oraz wzmacniacze budynkowe, stosownie do potrzeb dyktowanych przez realizowane przebudowy, rozbudowę sieci i budowę nowych przyłączy.

W związku z wdrażaniem Prawem Komunikacji Elektronicznej, poszerzaniem ustawowych obowiązków dotyczących m.in. sprawozdawczości, stosowanych zabezpieczeń, oraz planowanym wejściem w życie ustawy o cyberbezpieczeństwie (NIS 2) specjaliści TVK uczestniczyli w cyklu szkoleń, konferencji, webinarów i konsultacji, w porozumieniu z organizacjami skupiającymi przedsiębiorców telekomunikacyjnych (Mediakom, Związek Telewizji Kablowych, MiŚOT). Wymagane rozwiązania wdrażano na bieżąco. TVK wywiązała się z licznych obowiązków sprawozdawczych wobec UKE i KRRiT.

MONITORING

Wykonano 4 nowe systemy monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, w tym 2 oparte o kamery autonomiczne pracujące w klatkach schodowych (zapis na kartach pamięci umieszczonych w kamerach). Przeprowadzono modernizacje w 4. lokalizacjach i rozbudowę w jednej lokalizacji.

PROGRAM LOKALNY

Telewizja Toruń, jest lokalną, prywatną stacją w Polsce, działającą w Toruniu i Województwie Kujawsko-Pomorskim. Swoją program nadaje w sieciach: TVK Toruń Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej (właściciela stacji) oraz Vectra i Multimedia, a także w Internecie na stronie: www.tvtorun.pl. Retransmisję programu można obejrzeć na żywo także w: TV Grudziądz, TV Asta Net w Pile i okolicach, w TV Chopin w Wejherowie i okolicach. Program jest nastawiony przede wszystkim na informacje umieszczone w codziennych serwisach - „Aktualności Toruńskie”, „Toruńskie Echo Tygodnia”. Raz w tygodniu produkowany jest „Magazyn Kujawsko-Pomorski”, w którym pojawiają się wiadomości z całego regionu.

Oprócz serwisów w programie TV Toruń można obejrzeć reportaże z najciekawszych wydarzeń, imprez i uroczystości- społecznych, kulturalnych, samorządowych i sportowych.

Z najważniejszych programów realizowanych przez TV Toruń w roku 2024 zaliczyć należy: filmy dokumentalne o „Kobietach odważnych” województwa Kujawsko-Pomorskiego, filmy o współpracy województwa z ośrodkami i miastami zagranicznymi, transmisje z uroczystych sesji Rady Miasta Torunia, transmisje sportowe z Mistrzostw Europy Masters w lekkiej atletyce, transmisje z zawodów hokejowych i siatkarskich.

Z najnowszych badań wykonanych przez Krajowy Instytut Mediów, a dotyczących oglądalności lokalnych stacji telewizyjnych, w województwie Kujawsko-Pomorskim TV Toruń zajmuje pierwsze miejsce wśród 12. sklasyfikowanych telewizji, zaś w skali kraju 14 miejsce na 136 sklasyfikowanych telewizyjnych mediów.

9. DZIAŁALNOŚĆ BIURA NIERUCHOMOŚCI MSM SP. Z O.O.

Spółdzielcze Biuro Nieruchomości przy Młodzieżowej Spółdzielni Młodzieżowej działa od 1 października 2014 roku.

W ramach swoich usług MSM Sp. z o.o. zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym. Do zakresu usług należy wykonanie dokumentacji fotograficznej nieruchomości, wprowadzenie oferty do bazy danych, na stronę internetową, przesłanie jej na portale nieruchomościowe, prezentacja nieruchomości osobom zainteresowanym, kompletowanie dokumentów na potrzeby transakcji. Biuro Nieruchomości zajmuje się pośrednictwem w sprzedaży jak i wynajmie głównie nieruchomości mieszkalnych ze szczególnym nastawieniem na obsługę mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej. W sprawach prawnych prowadzona jest konsultacja z radcą prawnym oraz notariuszem, z którym współpracuje Biuro Nieruchomości. Bieżącą obsługą Biura Nieruchomości zajmuje się licencjonowany Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami.

Klientom biura oferowana jest także pomoc w przygotowaniu formalności kredytowych, co odbywa się we współpracy z brokerem finansowym, współpracuje także z zarządcą nieruchomości, rzeczoznawcą majątkowym oraz ubezpieczycielem, tak by klientom biura oferować kompleksową usługę. W ramach czynności biuro wykonuje także zarząd nad nieruchomościami powierzonymi zajmując się ich wynajmem.

W trakcie omawianego okresu działalności zostały zrealizowane następujące działania:

1. Powiększono bazę ofert.
2. Zrealizowano 18 umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.
3. Zrealizowano 4 umowy najmu lokali mieszkalnych.
4. Sprawowano zarząd nad 9 nieruchomościami mieszkalnymi.
5. Wynajmowano 7 lokali.

W kolejnym okresie Biuro Nieruchomości sp. z o.o. zamierza poprawić rozpoznawalność biura na rynku lokalnym oraz podjąć szersze działania związane z zarządem nieruchomościami powierzonymi.

10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.

W roku 2024 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała nagrodę I stopnia w Konkursie Ogólnopolskim organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2023” za realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi i garażem indywidualnym w części podziemnej w Toruniu przy ul. Watzenrodego 29-29B.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK PRZEDKŁADA

 Członek Zarządu
mgr Janusz Zółtowski

 Z-ca Prezesa Zarządu
mgr Ireneusz Tomasiak

 Prezes Zarządu
mgr inż. Sławomir Konieczka