



**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Spółdzielni w 2025 roku.**

Toruń, dnia 19.02.2026 r.

## SPIS TREŚCI

1. Podstawowe informacje o Spółdzielni	2
2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarka lokalami użytkowymi oraz działalność reklamowa	4
3. Gospodarka zasobami spółdzielczymi	7
A. Wyniki działalności GZM	7
B. Koszty eksploatacji gospodarki zasobami Spółdzielni	8
C. Zużycie mediów komunalnych i ich koszty	8
D. Remonty	14
E. Szkody i akty wandalizmu w zasobach MSM	20
F. Zaległości w opłatach za lokale i usługi TVK oraz ich egzekucja	24
4. Gospodarka finansowa	28
5. Sprawy terenowo - prawne	32
6. Działalność inwestycyjna	34
7. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	38
8. Telewizja kablowa	43
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 0000116913, posiada REGON nr 000483599 oraz NIP nr 879-017-03-43. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzesza na dzień 31.12.2025 r. 11 831 członków.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym działała na podstawie Statutu, którego tekst jednolity został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniach 23-25.05.2018 r. (zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 09.07.2018 r.) oraz Statutu, którego tekst jednolity został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniach 10-12.06.2025 r. (zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22.07.2025 r.).

W roku 2025 organy statutowe Spółdzielni wykonywały swoje zadania i kompetencje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Statutu, obowiązującymi regulaminami oraz podjętymi uchwałami. **Walne Zgromadzenie stanowi najwyższy organ Spółdzielni** i podejmuje kluczowe decyzje w sprawach Spółdzielni i jej członków. Zakres decyzji podejmowanych przez Walne Zgromadzenie MSM określony jest w Statucie Spółdzielni. W 2025 roku Walne Zgromadzenie MSM odbyło się w trzech częściach w dniach: 10-12 czerwca w klubie „Kameleon” przy ul. J. Tuwima 9 w Toruniu.

Na Walnym Zgromadzeniu w roku 2025 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 2024 r.,
2. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r.,
3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2024 r.,
4. przyjęcia wyników pełnej lustracji działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu obejmującej okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.,
5. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 r.,
6. podziału zysku Spółdzielni za 2024 r.,
7. określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. zmiany Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu,
9. zmiany „Regulaminu działania Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniach 17-19.05.2017 r.
10. przekazania prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. Podgórznej 41-45, stanowiącej części działek nr 476, 478, 480 z obrębu 3 o ogólnej powierzchni ca. 0.0092 ha, na rzecz Gminy Miasta Toruń.

Rada Nadzorcza przedstawiła 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 2025 roku Zarząd odbył 58 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.

Na dzień 31.12.2025 r. zespół pracowniczy w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej liczył 99,1 etatu i w stosunku do poprzedniego roku zmniejszył się o 0,5 etatu. W tej grupie 32,75 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, najem lokali oraz reklama). Natomiast 66,35 etatu to pracownicy zatrudnieni w obsłudze, zarządzaniu i administrowaniu zasobami naszej Spółdzielni. W ujęciu średniorocznym zatrudnienie wynosiło 98,47 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 i telefonią,
3. działalności reklamowej zdobywając nowych kontrahentów i wyszukując nowe możliwości świadczenia usług w tej dziedzinie.

Zmiany w przepisach prawa (zarówno spółdzielczego, jak i podatkowego) oraz wahania stóp procentowych kredytów są kluczowymi zagrożeniami zewnętrznymi, na które Spółdzielnia nie ma wpływu, lecz są stale analizowane w ramach zarządzania ryzykiem. Zarząd ocenia, że w perspektywie krótkoterminowej przewidywane skutki takich zmian będą istotne, ale nie będą zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmiennym zakresie.

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

**Tabela nr 1**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025 rok	Stan na 31.12.2025 rok
I.	<b>Członkowie ogółem (IA+IB), w tym:</b>	<b>11 798</b>	<b>11 831</b>
A.	Osoby fizyczne	11 784	11 814
B.	Osoby prawne	14	17

**Tabela nr 2**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025 rok	Stan na 31.12.2025 rok
	<b>Liczba lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach:</b>		
A.	lokatorskich	487	427
B.	własnościowych	4 792	4 770
C.	odrębnych własności odrębne własności MSM	4 750 34	4 916 34
D.	ekspektatywy własności	24	32

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

Na dzień 31.12.2025 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 2025 roku to:

- oczekiwanie na spłatę kredytu lub innych zobowiązań,
- rezygnacje,
- brak podziału majątku po rozwodzie.

W 2025 roku dokonano ustanowienia odrębnej własności i jego przeniesienia na rzecz członków dla 191 lokali. Na dzień 31.12.2025 r. wyodrębnionych jest łącznie 5 720 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (plus 71 lokali wyodrębnionych na rzecz MSM).

W porównaniu z pozostałymi typami lokali stanowi to 49% wszystkich lokali w MSM.

## 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.	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:</b>	<b>547 965</b>	<b>6 598</b>	<b>161 871</b>	<b>180 438</b>	<b>212 254</b>	<b>554 563</b>
	- lok. mieszkalne	482 826	4 407	150 426	162 031	174 776	487 233
	- lokale użytkowe	13 021	201	5 654	5 716	1 852	13 222
	- garaże	14 631	90	2 434	6 476	5 811	14 721
	- stanowiska postojowe	16 747	605	3 357	6 215	7 780	17 352
	- prawo do wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych	20 740	1 295	0	0	22 035	22 035
2.	<b>Ilość lokali ogółem, w tym:</b>	<b>12 624</b>	<b>178</b>	<b>3 806</b>	<b>4 132</b>	<b>4 864</b>	<b>12 802</b>
	- lokale mieszkalne	10 125	92	3 482	3 457	3 278	10 217
	- lokale użytkowe	177	5	72	60	50	182
	- garaże	858	5	140	365	358	863
	- stanowiska postojowe	611	24	112	250	273	635
	- prawo do wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych	853	52	0	0	905	905
3.	<b>Budynki ogółem, w tym:</b>	<b>255</b>	<b>3</b>	<b>56</b>	<b>98</b>	<b>104</b>	<b>258</b>
	- mieszkalne	215	3	41	79	98	218
	- użytkowe	40	0	15	19	6	40
4.	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>16 140</b>	<b>-92</b>	<b>5 237</b>	<b>5 361</b>	<b>5 450</b>	<b>16 048</b>
5.	<b>Pow. użytkowa lokali z opłatą eksplo. za dźwig od metrów</b>	<b>208 806</b>	<b>3 905</b>	<b>96 074</b>	<b>61 614</b>	<b>55 023</b>	<b>212 711</b>
6.	<b>Dźwigi osobowe</b>	<b>190</b>	<b>5</b>	<b>75</b>	<b>41</b>	<b>79</b>	<b>195</b>
7.	<b>Ilość klatek schodowych</b>	<b>612</b>	<b>5</b>	<b>129</b>	<b>207</b>	<b>281</b>	<b>617</b>

- W miesiącu kwietniu oddany został do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Watzenrodego 21–21A o pow. użytkowej 1 938,98 m<sup>2</sup> z 40 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania ze stanowisk postojowych (40 stanowisk postojowych w hali garażowej o pow. 1 012,80 m<sup>2</sup>) i garażem indywidualnym o pow. 20,29 m<sup>2</sup>.
- W miesiącu maju oddany został do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Watzenrodego 19–19D o pow. użytkowej 526,70 m<sup>2</sup> z 12 mieszkaniami z wyłącznym prawem do korzystania ze stanowisk postojowych (12 stanowisk postojowych w hali garażowej o pow. 282,43 m<sup>2</sup>) i 3 lokalami użytkowymi o pow. 136,70 m<sup>2</sup> oraz 1 lokalem z przeznaczeniem na administrację Osiedla Jar o pow. 40,18 m<sup>2</sup>.

- W miesiącu październiku oddany został do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. 63. Pułku Piechoty 70-72 o pow. użytkowej 1 941,11 m<sup>2</sup> z 40 mieszkaniami i 24 stanowiskami postojowymi w hali garażowej o pow. 604,90 m<sup>2</sup> i 4 garażami indywidualnym o pow. 70,38 m<sup>2</sup>.
- W omawianym okresie przekazane zostały dwa lokale z przeznaczeniem na wynajem: przy ul. Legionów 53-53E o pow. 35,42 m<sup>2</sup> (zdana świetlica) oraz przy ul. Freytaga 18- 18A o pow. 29,00 m<sup>2</sup> (zdany lokal po Administracji Osiedla Jar).

### GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI W NAJMIE

W 2025 roku wykorzystanie powierzchni lokali użytkowych (zawarte umowy najmu) kształtowało się w granicach 98,07% – 98,78%. W tabeli poniżej przedstawiono w procentach wielkość najmu sumarycznej powierzchni lokali użytkowych Spółdzielni w poszczególnych miesiącach.

**Tabela nr 4**

Data	I/2025	II/2025	III/2025	IV/2025	V/2025	VI/2025	VII/2025	VIII/2025	IX/2025	X/2025	XI/2025	XII/2025
% powierzchni wynajętej do całkowitej	98,21	98,63	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,07	98,78	98,78	98,78
wolne lokale	5	3	2	2	2	2	2	2	3	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 **953 452 zł**.

### INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI REKLAMOWEJ SPÓŁDZIELNI

W 2025 roku Biuro Reklamy MSM odnotowało przychody ze sprzedaży reklam w łącznej kwocie 870 584 zł, podana wielkość nie obejmuje wpływów ze sprzedaży reklam uzyskanych przez TV Toruń. Biuro Reklamy zakończyło rok wynikiem finansowym netto w wysokości **118 120 zł**.

### 3. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

#### A. Wyniki działalności GZM

Tabela nr 5

Lp.	Działalność	Wykonanie 2025 r. (zł)		
		Przychody	Koszty	Wynik (kol.3 - kol.4)
1	2	3	4	5
I.	Lokale mieszkalne, dźwigi, lokale użytkowe, garaże i stanowiska postojowe własnościowe	80 849 589	83 883 301	-3 033 712
II.	Nadzór budowlany	2 919 125	2 806 234	112 891
III.	Działalność finansowa GZM	1 226 960		1 226 960
IV.	Działalność operacyjna GZM	281 786	251 294	30 492
V.	Podatek dochodowy		371 866	-371 866
VI.	Sprzedaż majątku	172		172
VII.	Wynik GZM za 2025 rok	85 277 632	87 312 695	-2 035 063
VIII.	Podział zysku za 2024 rok	1 097 147		1 097 147
IX.	Wynik GZM 2025	86 374 779	87 312 695	-937 916

#### Wyniki pozostałej działalności Spółdzielni innej niż GZM

Tabela nr 6

Lp.	Działalność	Wykonanie 2025 r. (zł)			
		Przychody	Koszty	Wynik	
				Brutto	Netto
1	2	3	4	5	6
I.	Lokale użytkowe, garaże, stanowiska postojowe w najmie	4 219 638	3 041 406	1 178 232	953 452
II.	Najem pozostałego majątku MSM (ściany budynków, gruntów, reklamy)	870 584	724 617	145 967	118 120
III.	Pozostała działalność komercyjna	151 898	47 950	103 948	84 117
IV.	Telewizja kablowa	15 368 408	14 137 546	1 230 862	996 041
V.	Pozostała operacyjna działalność komercji	22 753	33 850	-11 097	-8 980
VI.	Działalność finansowa komercji	2 227		2 227	1 802
VII.	Sprzedaż majątku	334		334	270
VIII.	Zysk/strata brutto	20 635 842	17 985 369	2 650 473	
IX.	Podatek dochodowy od osób prawnych		505 651		
X.	Zysk netto za 2025 rok	20 635 842	18 491 020		2 144 822



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

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

**Tabela nr 7**

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem 2024 r. (zł)	Struktura kosztów	Koszty ogółem 2025 r. (zł)	Struktura kosztów	% zmiany kosztów
			2024 r. (%)		2025 r. (%)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Eksploatacja podstawowa	13 665 199	17,9	14 868 489	17,4	8,8
2.	Konserwacja	4 040 741	5,3	4 477 472	5,2	10,8
3.	Remonty	13 696 077	17,9	14 766 183	17,3	7,8
4.	Eksploatacja dźwigów	1 292 916	1,7	1 382 406	1,6	6,9
5.	Centralne ogrzewanie, ciepła woda	31 790 971	41,6	37 602 452	44,0	18,3
6.	Zimna woda i odprowadzenie ścieków	6 992 078	9,2	7 284 241	8,5	4,2
7.	Wywóz nieczystości	3 921 400	5,1	4 154 845	4,9	6,0
8.	Energia elektryczna	593 632	0,8	633 824	0,7	6,8
9.	Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem	354 636	0,5	372 292	0,4	5,0
	Suma:	76 347 650	100	85 542 204	100	12,0

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

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

W grupie 21 budynków na Osiedlu Letnia dla 17 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 192 budynki 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 – 31.01	01.02 – 30.09	01.10 – 31.10	01.11 – 31.12
za moc zamówioną (MW)	17 596,66	17 975,64 /+2,15%/	17 821,39 /-0,86%/	18 071,86 /+1,41%/
za zużyte ciepło (GJ)	150,74	154,08 /+2,22%/	152,73 /-0,88%/	153,87 /+0,75%/

W celu ograniczenia znacznego wzrostu cen ciepła względem lokali mieszkalnych i odbiorców uprawnionych do wsparcia w I półroczu 2025 r. zastosowanie miały rządowe mechanizmy obniżające ceny ciepła w postaci cen maksymalnych. Ceny netto w zł dla tych podmiotów dla taryfy EC/S1/WI kształtowały się następująco:

**Tabela nr 9**

Okres obowiązywania	01.01 – 31.01	01.02 – 30.06
za moc zamówioną (MW)	17 504,88	17 615,09 /+0,63%/
za zużyte ciepło (GJ)	126,54	

Od 01.07.2025 r. w rozliczeniach z dostawcą ciepła zastosowanie miały ceny wynikające wprost z taryfy dla ciepła. Dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób MSM zasilanych z PGE Toruń S.A. oznaczało to wzrost opłat zmiennych o 21,76% i opłat stałych o 2,05%, co w sposób istotny przełożyło się na wysokość kosztów poniesionych w 2025r. i wzrost kosztów ciepła względem roku 2024 o 18,41%.

Formą rządowego wsparcia skierowanego do uboższych gospodarstw domowych korzystających z ciepła systemowego w II półroczu 2025 r. był z kolei bon ciepłowniczy. Osoby zamieszkujące w zasobach MSM w celu uzyskania tego wsparcia zobligowani byli do złożenia wniosku o wypłatę świadczenia do Toruńskiego Centrum Świadczenia Rodzinie w Toruniu. Na potrzeby złożenia przedmiotowego wniosku Spółdzielnia wydała mieszkańcom 714 zaświadczeń potwierdzających fakt korzystania z ciepła dostarczanego przez system ciepłowniczy i informujących o wysokości jednoskładnikowej ceny ciepła netto.

### **Koszty i zużycie ciepła**

Na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów zużycia ciepła należy zauważyć, że w 2025 roku w stosunku do 2024 roku nastąpił:

- wzrost zużycia GJ o 7,81%,
- wzrost kosztów ciepła o 18,41%.

Wzrost kosztów w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody to przede wszystkim wynik wzrostu zużycia ciepła oraz wielokrotnej zmiany cen ciepła od PGE Toruń S.A. – dostawcy dostarczającego ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do większości zasobów MSM.

W roku 2025 względem roku 2024 odnotowano blisko 8% wzrost zużycia ciepła w budynkach mieszkalnych zasilanych z PGE Toruń S.A. Zmiany cen ciepła dla tych budynkach kształtowały się z kolei w następujący sposób:

- od 1 kwietnia 2024 r. – opłaty zmienne na niezmiennym poziomie i wzrost opłat stałych o 2,55 %,
- od 1 lipca 2024 r. – wzrost opłat zmiennych o 14,65% i spadek opłat stałych o 12,99%,
- od 1 stycznia 2025 r. – spadek opłat zmiennych o 5,31% i wzrost opłat stałych o 15,96%,
- od 1 lutego 2025 r. – opłaty zmienne na niezmiennym poziomie i wzrost opłat stałych o 0,63%,
- od 1 lipca 2025 r. – wzrost opłat zmiennych o 21,76% i opłat stałych o 2,05%,
- od 1 października 2025 r. – spadek opłat zmiennych o 0,88% i opłat stałych o 0,86%,
- od 1 listopada 2025 r. – wzrost opłat zmiennych o 0,75% i opłat stałych o 1,41%.

Na szczególną uwagę zasługuje wzrost opłat zmiennych od 1 lipca 2024 r. i od 1 lipca 2025 r., który przy jednoczesnym wzroście zużycia w 2025 r. w sposób istotny przełożył się na wysokość kosztów ciepła poniesionych w całym 2025 r. Podkreślenia wymaga fakt, że koszty zmienne stanowią znaczną część kosztów całkowitych ponoszonych z tytułu ciepła.

**Tabela nr 10**

	2024 r.		2025 r.		zmiana 2025/2024	
	zużycie [GJ]	koszt [zł]	zużycie [GJ]	koszt [zł]	zużycie [GJ]	koszt [zł]
I połowa	85 233,85	15 414 922,29	93 325,38	17 824 399,83	9,49%	15,63%
II połowa	71 974,46	14 651 671,88	76 162,66	17 776 042,02	5,82%	21,32%
cały rok	157 208,31	30 066 594,17	169 488,04	35 600 441,85	7,81%	18,41%

Z danych do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania wynika, że miesięczny poziom kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych wynosił w całej Spółdzielni średnio 4,68 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie (w poprzednim roku 3,91 zł/m<sup>2</sup>).

Średnia miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła natomiast 4,74 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w poprzednim roku 4,39 zł/m<sup>2</sup>).

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

Dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze opłata za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wynosiła do 31.07.2025 r. 45,00 zł, od 01.08.2025 r. 56,00 zł. Opłata stała za podgrzanie wody wynosiła z kolei: do 31.03.2025 r. 0,37 zł/m<sup>2</sup>, od 01.04.2025r. do 31.07.2025 r. 0,39 zł/m<sup>2</sup>, od 01.08.2025 r. 0,43 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

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 2025 roku w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wyniosło 3,14 m<sup>3</sup>, natomiast średnie zużycie wody ustalone na podstawie wodomierzy budynkowych w przeliczeniu na 1 osobę w okresie miesiąca wyniosło 3,17 m<sup>3</sup>.

### Zużycie wody w MSM w latach 2024–2025

Tabela nr 11

Rok	Ilość zużytej wody ogółem w m <sup>3</sup>	Średnia miesięczna ilość zużytej wody m <sup>3</sup> przez 1 osobę		
		Wodomierz budynkowy	W mieszkaniach	
			z wodomierzem	bez wodomierza
1	2	3	4	5
2024 r.	604.336	3,15	3,11	15
2025 r.	603.889	3,17	3,14	15

Na koniec 2025 r. liczba mieszkań opomiarowanych to 10.214 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 2025 na podstawie otrzymanych faktur zawierających comiesięczne odczyty gazomierzy.

Średniomiesięczne zużycie gazu wynosiło:

- 2024 rok: 3,37m<sup>3</sup>/osobę,

- 2025 rok: 3,24m<sup>3</sup>/osobę,

Zużycie gazu w 2025 r. to ilość 85.228 m<sup>3</sup> i zmniejszyło się w stosunku do 2024 r. o 4.844 m<sup>3</sup>, tj. o 5,6 %. Średni koszt w przeliczeniu na osobę wyniósł 14,13 zł i zawierał się w przedziale od 8,32 zł do 17,05 zł.

### **Energia elektryczna w budynkach mieszkalnych**

Energia elektryczna wspólnego użytku w zasobach mieszkaniowych obejmuje oświetlenie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze w tym piwniczne, suszarnie, pralnie, wiatrołapy itp.), oświetlenie wejść do budynków, elektryczne zasilanie instalacji domofonowej oraz zasilanie dźwigów osobowych i całodobowe oświetlenie ich kabin.

Zarząd Spółdzielni nieustannie optymalizuje koszty energii przekładające się na wysokość opłat przy jednoczesnym utrzymaniu jakości świadczonych usług. W tym też celu ceny energii elektrycznej poddawane są negocjacom, w rezultacie czego wybierana jest najkorzystniejsza oferta. Od 2022 roku Spółdzielnia wdraża również rozwiązania mające na celu ograniczenie wysokości kosztów ponoszonych z tytułu zużywanej energii elektrycznej. Pierwsze innowacyjne przedsięwzięcia wykorzystujące odnawialne źródła energii stanowiły panele fotowoltaiczne na nowo realizowanych inwestycjach wspomagające zasilanie urządzeń w budynkach i oświetlenie terenu zewnętrznego. W 2025 r. zasób budynków z instalacją fotowoltaiczną został dodatkowo poszerzony o 10 wytypowanych (już istniejących) budynków, z których aż 9 wyposażonych jest w pompy ciepła. Podkreślenia wymaga fakt, że na realizację tej inwestycji Spółdzielnia otrzymała środki z Banku Gospodarstwa Krajowego GRANT OZE w postaci pomocy de minimis stanowiącej 30% całego kosztu inwestycji.

## **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 2025 roku Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Urzędu Miasta Torunia 468 deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach, co skutkowało zmianą wysokości opłaty, oraz 3 deklaracje złożone w wyniku zasiedlenia nowo oddanych budynków tj. Watzenrodego 21-21A, Watzenrodego 19-19D oraz 63. Pułku Piechoty 70-72. Łączna kwota za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w 2025 roku wyniosła **4 102 664 zł.**

Od 01.10.2025 r. miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wynosi 25,00 zł od każdej osoby zamieszkującej lokal mieszkalny (poprzednia 20,00 zł obowiązywała od 01.07.2023 r.). Po złożeniu stosownego oświadczenia o posiadaniu karty dużej rodziny opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczane są w wysokości 100 zł od lokalu mieszkalnego (poprzednio 80 zł obowiązywało od 01.07.2023 r.).

Koszty poniesione na obsługę wywozu odpadów komunalnych dla lokali niemieszkalnych na rzecz MPO Sp. z o.o. wyniosły w 2025 roku **284 777 zł.**

#### **D. Remonty**

W okresie sprawozdawczym obejmującym rok 2025 łączne wydatki na realizację zadań remontowych w skali całej Spółdzielni wyniosły 14 766 183 zł.

Zakres przeprowadzonych prac remontowych był zgodny z przyjętym planem remontów i obejmował w szczególności działania ukierunkowane na poprawę efektywności energetycznej budynków, w tym ograniczenie zużycia energii cieplnej, energii elektrycznej oraz wody. Realizowane zadania miały na celu utrzymanie majątku trwałego Spółdzielni w należytym stanie technicznym, poprawę warunków eksploatacji budynków oraz ograniczenie przyszłych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Kryterium kwalifikacji i kolejności realizacji prac remontowych stanowił stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków, potrzeba zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników oraz konieczność usuwania skutków uszkodzeń i dewastacji.

Finansowanie prac remontowych odbywało się ze środków funduszu remontowego, tworzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni. Stan funduszu remontowego, w tym jego zwiększenia i zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, przedstawiono w tabeli nr 12.

#### **Środki funduszu remontowego (w zł)**

**Tabela nr 12**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wykonanie w 2025 roku</b>
<b>I.</b>	<b>Stan funduszu na początek roku</b>	<b>605 792</b>
<b>II.</b>	<b>Zwiększenia funduszu (ogółem) w tym:</b>	<b>15 002 211</b>
	1/ wpłaty na remonty	13 479 145
	- od lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, stanowisk postojowych	12 185 207
	- od lokali mieszkalnych za dźwigi	1 293 938
	2/ legalizację ciepłomierzy i wodomierzy	1 143 057
	3/ wymiana podzielników kosztów ogrzewania	218 630
	4/ pozostałe zwiększenia w tym odszkodowania	161 379
<b>III.</b>	<b>Wydatkowano środki (ogółem) na roboty remontowe</b>	<b>14 766 183</b>
<b>IV.</b>	<b>Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>841 820</b>

W ramach posiadanych środków finansowych realizowano prace remontowe zgodnie z rocznym planem rzeczowo-finansowym, opracowywanym na podstawie zidentyfikowanych potrzeb remontowych. Zakres tych potrzeb ustalany jest z uwzględnieniem stopnia pilności wykonywania prac oraz wynika z przeprowadzanych corocznie przeglądów technicznych budynków, a także zgłoszeń mieszkańców.

Podejmowane działania miały na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego zasobów oraz zachowanie ich funkcjonalności i bezpieczeństwa użytkowania. Strukturę wydatkowanych środków według grup rodzajowych robót przedstawiono w tabeli nr 13.

### Nakłady na prace remontowe (w zł)

Tabela nr 13

Lp.	Rodzaj wykonanych robót	Wykonanie w roku 2025
I.	Roboty dekarские	456 167
II.	Roboty ogólnobudowlane	6 138 709
III.	Roboty ślusarskie	245 177
IV.	Roboty stolarskie	151 773
V.	Mała architektura	539 805
VI.	Roboty instalacyjne	4 123 758
VII.	Roboty elektryczne	1 286 149
VIII.	Roboty dźwigowe	1 668 276
IX.	Termomodernizacja	49 248
X.	Roboty nieprzewidziane wykonane poza planem	107 121
XI.	Odszkodowania	0
	<b>Razem</b>	<b>14 766 183</b>

Poniżej przedstawiono wykaz kluczowych robót remontowych zrealizowanych w okresie sprawozdawczym. Szczegółowy zakres prac dla poszczególnych zadań każdorazowo określany był w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.



### **Roboty dekarские:**

1. Naprawiono pokrycia dachowe budynków przy ul.: Słowackiego 95-99C (cały dach), Bluszczowej 24-34 (fragment dachu), Gałczyńskiego 29-31 (fragment dachu), Gałczyńskiego 53-55 (fragment dachu), Witkowskiego 10-12A (fragment dachu), Mickiewicza 55-55C (fragment dachu), Grudziądzkiej 55-57B (cały dach), Antczaka 24A-24D (cały dach), Kołłątaja 19-21 (wiatrołapy), Kołłątaja 6-10 (cały dach), Podgórznej 15-23B (fragment dachu).

### **Roboty ogólnobudowlane:**

1. Pomalowano klatki schodowe budynków przy ul.: Witkowskiego 8-8D (1 klatka), Iwanowskiej 12-12B (1 klatka), Iwanowskiej 14-14B (1 klatka), Św. Józefa 72 (3 klatki), Grudziądzkiej 59-61A (klatka po pożarze), Warnieńczyka 6-8 (klatka po pożarze), Wojska Polskiego 53 (klatka po pożarze).
2. Pomalowano wiatrołapy budynków przy ul.: Letniej 21-23B (1 klatka), Grudziądzkiej 59-61A (3 klatki), Kilińskiego 12-18, PCK 24-28A (+ parter), Freytaga 8-8A (+ poziom - 1), Freytaga 10 (+ poziom -1), Żelaznej 11-11A (1 klatka + parter).
3. Wyremontowano elewacje oraz naprawiono balkony budynków przy ul.: Kraszewskiego 4 (strona południowa), Krasieńskiego 36 (I etap), Zimowej 21-21A (strona południowa), Wojska Polskiego 33-41 (II etap), Wojska Polskiego 23-31 (1 pion), Młodzieżowej 22-24 (2 piony), Rejtana 6-6B (strona wschodnia), Żelaznej 1-5B (III etap), Kołłątaja 31-31E (strona wschodnia), Kołłątaja 5-5D (2 piony), Kordeckiego 10-10A (4 piony), bieżące naprawy balkonów.
4. Wyremontowano elewacje budynków przy ul.: Wojska Polskiego 51 (strona południowa), Wojska Polskiego 1-5 (szczyt północny), Wojska Polskiego 7-9B (szczyt północny), Małachowskiego 24-24C (strona północna).
5. Przebudowano śmietnik przy ul.: Iwanowskiej 12-12B (dobudowa wiaty na gabaryty), Legionów 55-65,
6. Wybudowano śmietniki podziemne przy ul: Przy Kaszowniku 39, Słowackiego 93-93A (w związku z czym zlikwidowano zsypy w powyższych budynkach).
7. Wyremontowano śmietniki przy ul.: Wybickiego 34-40, Przy Kaszowniku 31 (po pożarze).
8. Wymieniono podłogę i posadzki skażone ksylamitem w mieszkaniu na Osiedlu Chrobrego.
9. Naprawiono posadzki w wiatrołapie w budynkach przy ul.: Galona 2-6B (3 klatki), Legionów 53-53E (2 klatki), Kołłątaja 23-23A.
10. Zlikwidowano graffiti według potrzeb na terenie całych zasobów MSM.

11. Wyremontowano ścianki działowe i posadzki piwnic wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
12. Pomalowano boksy śmietnikowe i pomieszczenia zsypane wg potrzeb na terenie całych zasobów MSM.
13. 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.: Witkowskiego 10-12A (3 klatki), Witkowskiego 3-3D (2 klatki), Św. Józefa 72 (3 klatki).
2. Wymieniono szlabany przy ul.: Dekerta 19-19B, Grudziądzkiej 55-57B.
3. Wymieniono bramę wjazdową do hali garażowej przy ul. Kołłątaja 10A.
4. Uzupełniono kratki wentylacyjne w stropodachach budynków mieszkalnych wg potrzeb.
5. Naprawiono bramy śmietnikowe oraz garażowe wg potrzeb.
6. Naprawiono szuflady zsypane wg potrzeb.

#### **Mała architektura:**

1. Wyremontowano place zabaw przy ul.: Letniej 21-23B, Małachowskiego 28-28A.
2. Wyremontowano nawierzchnię boiska przy ul. Gałczyńskiego 57-59.
3. Wykonano chodniki z betonowej kostki brukowej przy ul.: Słowackiego 95-99C, Witkowskiego 10-12A, Przy Kaszowniku 29-29B, Przy Kaszowniku 33-33B, Przy Kaszowniku 37-37B, Przy Kaszowniku 41-41B, PCK 31-31C, Hubego 41-41B, Legionów 53-53E (+przeniesienie wejścia na plac zabaw).
4. Wykonano stanowiska postojowe przy ul.: Kraszewskiego 28-34 (przy boksie śmietnikowym), Kraszewskiego 46-50 (naprzeciwko garaży), Gałczyńskiego 43, Przy Kaszowniku 37-37B (wraz ze szlabanem).
5. Naprawiono schody przy ul. Małachowskiego 22.
6. Przełożono nawierzchnię chodników i pieszojezdni z kostki betonowej przy ul.: Wiązowej 9, Watzenrodego 11-11B, Hubego 39-39B.
7. Wykonano malowanie znaków poziomych na terenie całych zasobów MSM.
8. 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.: Kraszewskiego 2, Al. 700-lecia 12, Wojska Polskiego 1-5.

2. Wymieniono instalację c.o. w łazienkach budynków przy ul.: Kraszewskiego 2, Al. 700-lecia 12.
3. Wymieniono instalację kanalizacji podposadzkowej wraz z przyłączami w budynkach przy ul.: Kraszewskiego 6, Al. 700-lecia 12.
4. Dokonano legalizacji i wymiany ciepłomierzy budynków przy ul.: Wybickiego 40A–B, PCK 31–31C, Freytaga 6–6A, Watzenrodego 11-11B, Kołłątaja 19–21, Kołłątaja 17–17A, Hubego 23–23B, Hubego 33–33A, Hubego 35-35B.
5. Dokonano legalizacji wodomierzy budynków przy ul.: Gałczyńskiego 25-27, Gałczyńskiego 29-31, Gałczyńskiego 33-35, Iwanowskiej 6-6D, Iwanowskiej 8-8D, Iwanowskiej 10-10D, Kraszewskiego 28-30A, Kraszewskiego 32 – 34, Kraszewskiego 38A-38D, Matejki 52-56, Matejki 53-59, Matejki 60-64, Moniuszki 34-40, Moniuszki 42-46, Moniuszki 43-45, Moniuszki 47-49, Moniuszki 51-53, Tuwima 6, Tuwima 8, Tuwima 10, Tuwima 11, Tuwima 13, Tuwima 14, Witkowskiego 1-1D, PCK 31-31C, Warneńczyka 6-8, Wojska Polskiego 23-31, Wojska Polskiego 53, Wojska Polskiego 7-9B, Wojska Polskiego 13-21, Kołłątaja 17-17A, Kołłątaja 19-21, Wybickiego 40A-B, Freytaga 6-6A, Hubego 23-23A, Hubego 33-33A, Hubego 35-35B, Hubego 37-37B, Hubego 39-39B, Hubego 41-41B, Watzenrodego 11-11B.
6. Wymieniono zawory termostatyczne w budynkach przy ul.: Szosa Okrężna 6-6C, Szosa Okrężna 8-8B.
7. Wymieniono zawory cyrkulacji c.w.u. w budynkach przy ul.: Kołłątaja 20-20C, Kołłątaja 22-22C.
8. Naprawiono instalację gazową w budynkach przy ul.: Matejki 65, Grudziądzkiej 59-61A, Kołłątaja 23-23A.
9. Wymieniono zawory podpionowe odcinające na instalacji gazowej w budynkach przy ul.: Kołłątaja 20-20A, Legionów 51-51B, Podgórznej 15-23B, Wybickiego 22-22E, Wiązowej 13-15, Wybickiego 19-19C.
10. Naprawiono odwodnienie drogi przy ul.: Słowackiego 110 (zjazd do hali garażowej), Bluszczowa 24-34 (III etap), Letniej 21-23B, Św. Józefa 72 (wjazd do garaży), Kołłątaja 13-15 (wjazd do garaży), Kraszewskiego 4 (droga wewnętrzna), Kołłątaja 9-9A.
11. Wykonano instalację przeciwpożarowo - hydrantową w budynku przy ul. Warneńczyka 6-8.

### **Roboty elektryczne:**

1. Dokonano pomiaru instalacji odgromowej w 20 budynkach.
2. Wykonano badanie instalacji elektrycznej administracyjnej w 29 budynkach.
3. Dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w 730 mieszkaniach Osiedla Kochanowskiego, w 1711 mieszkaniach Osiedla Chrobrego i Dekerta oraz w 120 mieszkaniach Osiedla JAR.
4. Naprawiono instalację odgromową po przeglądach w budynkach przy ul.: Słowackiego 109-111, Kraszewskiego 42B, Przy Kaszowniku 39, Przy Kaszowniku 27, Przy Kaszowniku 31, Warnieńczyka 2-4, Grudziądzka 59-61A.
5. Wymieniono podliczniki w budynkach przy ul.: Słowackiego 110 (hydrofornia), Lelewela 32 (hala garażowa), Kordeckiego 6-6A (pompa do wód gruntowych), Kołłątaja 12-16A (oświetlenie zewnętrzne), Kołłątaja 11-11A (oświetlenie zewnętrzne), Wybickiego 30-32 (oświetlenie zewnętrzne), Żelazna 11-11A (dźwigi osobowe), Wybickiego 18-18A (dźwigi osobowe), Małachowskiego 28-28A (dźwigi osobowe), Św. Józefa 72 (garaże, dźwigi, oświetlenie zewnętrzne), Wiązowa 13-15 (oświetlenie zewnętrzne).
6. Wymieniono oświetlenie zewnętrzne przy ul.: Matejki 61, Iwanowskiej 12-12B, Iwanowskiej 14-14B, Witkowskiego 7-7B, Letniej 15-15C.
7. Zamontowano instalację fotowoltaiczną w budynkach przy ul.: Freytaga 2-2A, Freytaga 4-4B, Freytaga 6-6A, Freytaga 8-8A, Freytaga 10, Freytaga 12-12A, Freytaga 14-14B, Freytaga 16-16A, Freytaga 18-18A, Bluszczowa 36-36A.

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

Wymieniono 2 dźwigi osobowe w budynkach przy ul.: Wojska Polskiego 51 /"mały"/, Słowackiego 110.

### **Prace termomodernizacyjne:**

Docieplono stropodachy budynków mieszkalnych przy ul.: Mickiewicza 55-55C, Lelewela 2-2B.

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

Na przestrzeni lat zmieniał się charakter szkód powstałych wskutek dewastacji i kradzieży 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 2025 największe koszty związane były z usunięciem skutków pożarów: na klatkach schodowych, kabiny windy, wiaty śmietnikowej czy też z naprawą uszkodzonych boksów śmietnikowych i szlabanu.

Z porównania kosztów wynikających z likwidacji ww. szkód mających miejsce na terenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w roku 2025 wynika, iż koszty te znacząco zmalały w stosunku do roku 2024. Wydatki poniesione na naprawy wyniosły **86 629,54 zł**. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela w łącznej kwocie **90 296,11 zł**.

### **Najwyższe koszty związane były z likwidacją szkód powstałych wskutek następujących aktów wandalizmu:**

- pożaru kabiny windy	19 391,02 zł
- graffiti na elewacjach 26 budynków	15 986,56 zł
- uszkodzeń wind (przycisków windy i w windzie, oświetlenia, wyświetlacza kierunku jazdy windy, wyrwanego gniazda wraz z oprawą led, systemu kurtyn dwóch wind)	10 190,46 zł
- pożarów na klatkach schodowych w dwóch budynkach	9 607,05 zł
- uszkodzenia szlabanu	8 856,00 zł
- uszkodzenia dwóch boksów śmietnikowych	8 312,71 zł
- pożaru wiaty śmietnikowej	8 237,05 zł
- uszkodzenia panelu bramy	3 767,49 zł

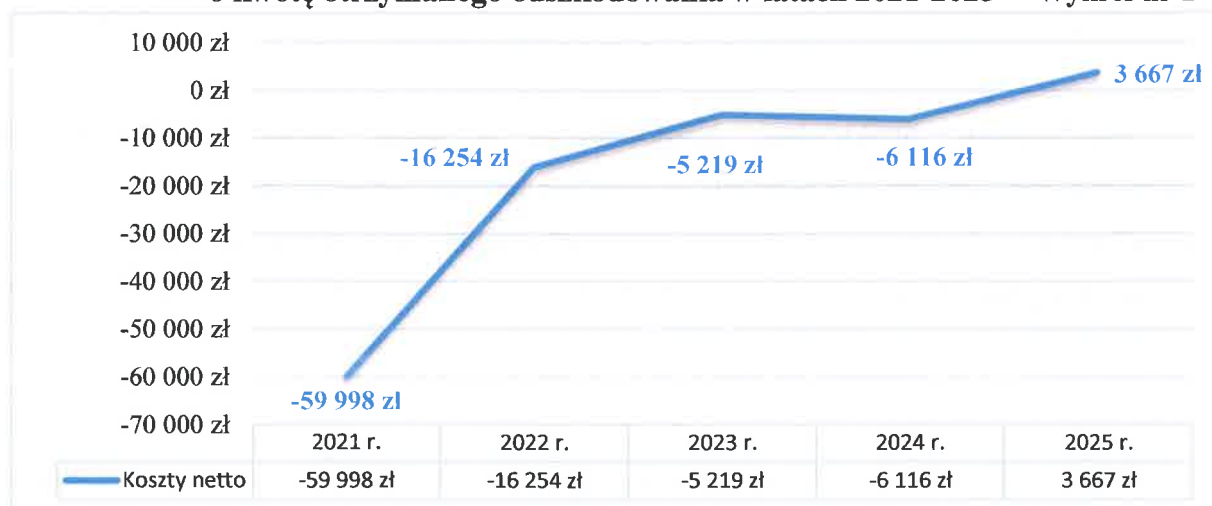
Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa a także organy prawa apelują do mieszkańców zasobów o reagowanie na dostrzeżone akty przemocy wobec ludzi i mienia. Przypadki niszczenia mienia oraz naruszenia porządku publicznego zgłaszane są bezpośrednio do Straży Miejskiej i Policji.

Zestawienie kosztów związanych z dewastacjami i wandalizmem za lata 2021-2025 (w zł)

Tabela nr 14

Osiedle	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
<b>AOMiK (razem)</b>	<b>146 383,07</b>	<b>9 715,25</b>	<b>67 017,31</b>	<b>130 303,78</b>	<b>9 600,46</b>
Młodych	94 443,87	6 741,02	58 386,41	8 416,18	7 623,35
Kochanowskiego	51 199,20	2 210,30	7 354,57	111 865,74	1 977,11
Letnia	740,00	763,93	526,03	9 406,86	-
Brzezina	-	-	750,30	615,00	-
<b>AOChiD (razem)</b>	<b>94 542,25</b>	<b>73 824,24</b>	<b>2 887,96</b>	<b>98 722,19</b>	<b>51 780,24</b>
Chrobrego i Antczaka	90 055,05	26 128,50	2 330,70	34 436,12	38 751,03
Dekerta	4 487,20	47 695,74	557,26	64 286,07	13 029,21
<b>AOLiK (razem)</b>	<b>54 569,47</b>	<b>36 107,43</b>	<b>31 653,52</b>	<b>42 410,29</b>	<b>25 248,84</b>
Kołątaja	25 548,71	5 687,65	18 629,73	2 161,19	7 510,05
Lelewela	25 722,86	15 792,26	2 443,80	31 231,34	4 494,19
Jar	3 297,90	14 627,52	10 579,99	9 017,76	13 244,60
<b>Ogólne koszty dewastacji i kradzieży</b>	<b>295 494,79</b>	<b>119 646,92</b>	<b>101 558,79</b>	<b>271 436,26</b>	<b>86 629,54</b>
Otrzymane odszkodowanie	235 496,62	103 392,94	96 339,62	265 320,39	90 296,11
<b>Koszty netto:</b>	<b>-59 998,17</b>	<b>-16 253,98</b>	<b>-5 219,17</b>	<b>-6 115,87</b>	<b>+3 666,57</b>

Koszty netto tzn. ogólne koszty szkód pomniejszone o kwotę otrzymanego odszkodowania w latach 2021-2025 Wykres nr 1



## Monitoring

Monitoring wizyjny w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, to na koniec 2025 roku 641 kamer pracujących 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 15

Rodzaje kamer	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Monitoring oparty o kamery stacjonarne IP (rejestracja w TVK)	37	39	39	39	38
Monitoring lokalny oparty o kamery stacjonarne (rejestracja na miejscu)	406	461	487	501	510
Monitoring osiedlowy IP (rejestracja w Toruńskim Centrum Zarządzania Kryzysowego)	88	90	93	93	93
<b>RAZEM</b>	<b>531</b>	<b>590</b>	<b>619</b>	<b>633</b>	<b>641</b>

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

W roku 2025 do MSM wpłynęło **86** 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 wskutek wandalizmu. Mieszkańcy mają zwiększone poczucie bezpieczeństwa, świadczyć o tym mogą nowe wnioski o montaż kamer.



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

**RAZEM ZALEGŁOŚCI (w zł)**

**Tabela nr 16**

Lp.	Stan na dzień	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	Razem	TVK	Ogółem
		czynsz	kredyt				
1.	2025-01-01	1 259 542	39 111	38 009	1 336 662	303 557	1 640 219
2.	2025-03-31	1 298 544	36 583	39 578	1 374 705	305 135	1 679 840
3.	2025-06-30	1 406 434	30 817	53 236	1 490 487	294 894	1 785 381
4.	2025-09-30	1 436 257	31 708	56 587	1 524 552	296 808	1 821 360
5.	2025-12-31	1 386 655	33 185	47 055	1 466 895	299 895	1 766 790
<b>zmiana zaległości w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.</b>		<b>127 113</b>	<b>-5 926</b>	<b>9 046</b>	<b>130 233</b>	<b>-3 662</b>	<b>126 571</b>
<b>% zaległości w stosunku do naliczeń na 31.12.2025 r.</b>		<b>1,7%</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,7%</b>
<b>% zaległości w stosunku do naliczeń na 31.12.2024 r.</b>		<b>1,7%</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>

**LOKALE MIESZKALNE**

**Analiza zaległości z podziałem na okresy miesięczne na dzień 31.12.2025 r.**

**Tabela nr 17**

Zaległości	Kwota zaległości (w zł)	% zaległości	Liczba lokali mających zaległości
do 1 miesiąca	144 747	10,5%	949
od 1 do 3 miesięcy	397 930	28,7%	357
od 3 do 6 miesięcy	256 903	18,5%	91
od 6 do 12 miesięcy	243 061	17,5%	50
powyżej 12 miesięcy	344 014	24,8%	37
<b>razem</b>	<b>1 386 655</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 484</b>

**Nadpłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych na dzień:**

**Tabela nr 18**

01.01.2025 r.	31.12.2025 r.	Wzrost
2 514 041 zł	2 625 112 zł	111 071 zł

## Dodatki mieszkaniowe

W 2025 roku, w porównaniu do roku 2024, zmniejszyła się liczba osób, które otrzymały dofinansowanie do opłat w postaci dodatku mieszkaniowego. W 2025 roku Urząd Miasta Torunia przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 505 099,02 zł.

Tabela nr 19

Dodatki mieszkaniowe	Ilość przyznanych dodatków mieszkaniowych		Kwota przyznanego dodatku (w zł)		Dodatek na mieszkanie miesięcznie (w zł)	
	2024 r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.
Zasoby MSM	156	142	546 526	505 099	292	296

## KREDYTY

Analiza zaległości z podziałem na okresy miesięczne na dzień 31.12.2025 r.

Tabela nr 20

Zaległości	Kwota zaległości (w zł)	% zaległości	Liczba lokali mających zaległości
do 1 miesiąca	4 493	13,5%	23
od 1 do 3 miesięcy	5 331	16,1%	10
od 3 do 6 miesięcy	8 988	27,1%	5
od 6 do 12 miesięcy	14 373	43,3%	5
powyżej 12 miesięcy	0	0,0%	0
<b>razem</b>	<b>33 185</b>	<b>100,0%</b>	<b>43</b>

## LOKALE UŻYTKOWE

Analiza zaległości z podziałem na okresy miesięczne na dzień 31.12.2025 r.

Tabela nr 21

Zaległości	Kwota zaległości (w zł)	% zaległości	Liczba lokali mających zaległości
do 1 miesiąca	27 624	58,7%	70
od 1 do 3 miesięcy	6 647	14,1%	13
od 3 do 6 miesięcy	794	1,8%	1
od 6 do 12 miesięcy	9 006	19,1%	2
powyżej 12 miesięcy	2 984	6,3%	1
<b>razem</b>	<b>47 055</b>	<b>100,0%</b>	<b>87</b>

**USŁUGI TVK**  
**Analiza zaległości z podziałem na kwoty na dzień 31.12.2025 r.**

**Tabela nr 22**

Zaległości	Kwota zaległości (w zł)	% zaległości	Liczba abonentów mających zaległości
do 50 zł	28 882	9,6%	2 387
od 51 zł do 100 zł	58 965	19,7%	775
od 101 zł do 200 zł	61 358	20,5%	435
powyżej 201 zł	150 690	50,2%	224
<b>razem</b>	<b>299 895</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 821</b>

**Ilość abonentów mających zaległości za usługi TVK na dzień:**

**Tabela nr 23**

01.01.2025 r.	31.12.2025 r.	Spadek
4 003	3 821	182

**Nadpłaty z tytułu usług TVK na dzień:**

**Tabela nr 24**

01.01.2025 r.	31.12.2025 r.	Wzrost
253 230 zł	268 971 zł	15 741 zł

**Egzekucja należności**

W 2025 r. Spółdzielnia podejmowała działania mające na celu windykację zaległości m. in.:

- przeprowadzono rozmowy telefoniczne z 1 450 dłużnikami,
- zaproszono do siedziby Spółdzielni 160 osób na rozmowy w sprawie zaległości,
- przeprowadzono windykację terenową u 220 dłużników,
- wysłano 2 660 monitów do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz 4 490 wezwań do uregulowania zaległości za usługi TVK,
- wysłano 9 797 sms-ów do osób posiadających zaległości,
- wysłano 11 250 potwierdzeń stanów kont z tytułu eksploatacji, spłaty kredytu i odsetek oraz za najem lokali użytkowych.

W przypadku gdy wyżej wymienione działania nie przynosiły skutku sprawy kierowano na drogę postępowania sądowego w celu egzekwowania należności. W 2025 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 65 pozwów i 18 wniosków, w tym:

- 33 pozwy o zasądzenie należności z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne,
- 3 pozwy o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 27 pozwów z tytułu zadłużenia za usługi TVK,
- 1 pozew z tytułu zadłużenia za reklamę,
- 1 pozew za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- 1 wniosek o ustalenie kuratora spadku,
- 1 wniosek o zmianę właścicieli w księdze wieczystej,
- 1 wniosek o wymeldowanie spadkobiercy dłużnika,
- 15 wniosków o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu.

Na drogę postępowania egzekucyjnego skierowano 47 wniosków na łączną kwotę 97 699,60 zł (+ odsetki i koszty sądowe), w tym:

- 18 spraw z tytułu zadłużenia za lokale mieszkalne,
- 28 z tytułu zadłużenia za usługi TVK,
- 1 z tytułu zadłużenia za lokal użytkowy.

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

Sprawozdanie finansowe Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za rok 2025 zostało sporządzone zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku i składa się z:

1. bilansu,
2. rachunku zysków i strat,
3. informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
4. rachunku przepływów pieniężnych,
5. zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 285 405 935,72 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 2024 spadła o 8 266 125,48 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2025 roku do 31.12.2025 roku, wykazuje nadwyżkę bilansową netto w kwocie 2 144 821,99 zł, która spadła w stosunku do roku 2024 o 596 098,91 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. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera dane Spółdzielni oraz opis przyjętych zasad rachunkowości.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału (funduszu) własnego, który w stosunku do roku 2024 wzrósł o 5 919 841,33 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej oraz finansowej Spółdzielni i wykazuje spadek stanu środków pieniężnych w wysokości 2 035 638,00 zł.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2025 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 31.12.2025 r. (w zł)**

Tabela nr 25

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
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>236 270 953,27</b>	<b>228 006 799,75</b>	<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>197 840 451,44</b>	<b>203 760 292,77</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	7 957,15	80 355,82	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	158 151 121,64	161 521 245,16
II. Rzeczowe aktywa trwałe	235 602 614,94	227 585 071,41	II. Kapitał (fundusz) zasobowy	30 106 069,32	31 227 617,28
1. Środki trwałe	206 765 921,11	206 897 648,13	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 842 339,58	8 866 608,34
2. Środki trwałe w budowie	26 349 893,83	20 325 054,28	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	2 486 800,00	362 369,00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 316,64	1 265,52	VI. Zysk (strata) netto	2 740 920,90	2 144 821,99
IV. Inwestycje długoterminowe	659 064,54	340 107,00	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>95 831 609,76</b>	<b>81 645 642,95</b>
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>57 401 107,93</b>	<b>57 399 135,97</b>	I. Rezerwy na zobowiązania	503 703,00	531 795,00
I. Zapasy	21 784,11	22 241,30	II. Zobowiązania długoterminowe	14 457 905,10	12 122 522,11
II. Należności krótkoterminowe	3 891 346,59	4 179 547,61	III. Zobowiązania krótkoterminowe	69 492 078,01	58 258 397,09
III. Inwestycje krótkoterminowe	38 796 398,59	36 760 760,59	IV. Rozliczenia międzyokresowe	11 440 923,65	10 732 928,75
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 691 578,64	16 436 586,47			
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>293 672 061,20</b>	<b>285 405 935,72</b>	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>293 672 061,20</b>	<b>285 405 935,72</b>

**Uproszczony rachunek zysków i strat**  
**sporządzony za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. (w zł)**  
(wariant porównawczy)

Tabela nr 26

TREŚĆ	Przychody i koszty za rok	
	ubiegły	bieżący
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	95 248 061,79	104 367 418,41
B. Koszty działalności operacyjnej	94 685 511,91	104 952 275,64
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>562 549,88</b>	<b>-584 857,23</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	326 489,03	313 233,63
E. Pozostałe koszty operacyjne	353 021,60	287 144,67
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>536 017,31</b>	<b>-558 768,27</b>
G. Przychody finansowe	2 026 285,36	1 232 820,17
H. Koszty finansowe	74 140,23	58 611,22
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>2 488 162,44</b>	<b>615 410,68</b>
I. Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	11 788 742,40	11 980 032,54
II. Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	908 371,42	1 027 052,44
III. Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów / kosztów z roku ubiegłego (I+I.I-I.II)	13 368 533,42	11 568 390,78
J. Podatek dochodowy	771 779,00	505 651,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>1 716 383,44</b>	<b>109 759,68</b>
1. Nadwyżka przychodów roku bieżącego	10 882 885,96	10 188 929,74
2. Nadwyżka kosztów roku bieżącego	1 027 052,44	1 271 011,95
<b>M. ZYSK (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów / kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III-J-K-L.I+L.II)</b>	<b>2 740 920,90</b>	<b>2 144 821,99</b>

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik z działalności Spółdzielni w 2025 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości, to jest wynik za rok bieżący łącznie z rozliczeniem w rachunku ciążonym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły.

Na wynik netto z całokształtu działalności Spółdzielni za rok 2025 składają się:

1. przychody z tytułu:	105 913 472,21 zł
a) działalności operacyjnej	104 367 418,41 zł
b) pozostałe przychody operacyjne	313 233,63 zł
c) przychody finansowe	1 232 820,17 zł
2. koszty z tytułu:	105 298 061,53 zł
a) działalności operacyjnej	104 952 275,64 zł
b) pozostałe koszty operacyjne	287 144,67 zł
c) koszty finansowe	58 641,22 zł
3. nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM (zmiana stanu produktów)	2 035 062,31 zł
4. podatek dochodowy od osób prawnych	505 651,00 zł

Zysk netto w wysokości 2 144 821,99 zł Zarząd Spółdzielni proponuje podzielić w następujący sposób:

1. zasilenie przychodów na nieruchomościach	1 113 088,87 zł
2. zasilenie funduszu zasobowego	982 695,46 zł
3. pokrycie ujemnego wyniku na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	49 037,66 zł

**Uproszczone sprawozdanie z rachunku przepływów pieniężnych  
sporządzone za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. (w zł)**

**Tabela nr 27**

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok poprzedni	rok bieżący
1.	Środki pieniężne na początku okresu	51 969 645,16	38 796 398,59
2.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 146 774,71	4 035 460,93
3.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-11 613 967,11	-5 817 662,11
4.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-2 706 054,17	-253 436,82
5.	Środki pieniężne na koniec okresu	38 796 398,59	36 760 760,59
6.	Zmiana stanu środków pieniężnych w roku obrotowym (1-5)	-13 173 246,57	-2 035 638,00

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmiennym zakresie. Przedstawione informacje wskazują na bardzo dobrą, bezpieczną, stabilną pozycję a wypracowany w 2025 roku zysk netto wzmocnia sytuację majątkową i finansową Spółdzielni w 2026 roku. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych zabezpiecza regulowanie zobowiązań.



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

Spółdzielnia w 2025 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 Osiedlu Chrobrego w zamian na grunty gminne, niezbędne do prawidłowego administrowania i realizacji inwestycji przez Spółdzielnię. W przedmiotowej sprawie zgodnie z wytycznymi Urzędu Miasta Torunia Spółdzielnia zleciła dokonanie podziału nieruchomości i po zakończonej procedurze złożyła stosowny wniosek do Gminy Miasta Toruń. Z otrzymanych informacji z Urzędu Miasta Torunia wynika, że na dzień dzisiejszy trwają procedury administracyjne mające na celu realizację przedmiotowej zamiany.

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

**Tabela nr 28**

<b>Położenie</b>	<b>Pow. /ha/</b>	<b>Zagospodarowanie</b>
droga dojazdowa do ul. Wojska Polskiego, ul. Przy Kaszowniku	0.7736	droga dojazdowa wraz z parkingiem, zieleń przy Strudze Toruńskiej

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu z 2025 r., w dniu 25.08.2025 r., Spółdzielnia złożyła wniosek do Urzędu Miasta Torunia w sprawie przekazania na rzecz Gminy Miasta Toruń prawa własności nieruchomości gruntowej, działki nr 476/1, 478/1, 480/1, o ogólnej powierzchni 0.0092 ha, stanowiące pas drogowy ul. Podgórznej. Z otrzymanych informacji z Urzędu Miasta Torunia wynika, że na dzień dzisiejszy trwają procedury administracyjne mające na celu realizację przedmiotowej transakcji.

Na dzień 31.12.2025 r. stan prawny gruntów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- ogółem: **71.0621 ha** z czego **30.9094 ha** grunty innych współwłaścicieli, wyodrębnione w wyniku ustalenia własności odrębnych na nieruchomościach
- własność: **69.4418 ha**
- wieczyste użytkowanie: **1.5525 ha**
- dzierżawa od Gminy Miasta Toruń: **0.0678 ha**

Grunty Gminy Miasta Toruń w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 29

Lp.	Położenie	Pow. /ha/	Zagospodarowanie
1.	Grudziądzka 95	0.0453	Działka niezabudowana
2.	Kołątaja 10f	0.0171	Hydrofornia, lokal użytkowy
3.	Wojska Polskiego 45 A-B	0.0060	Pawilony handlowe
4.	Żelazna 9A	0.0067	Trafostacja
5.	Wojska Polskiego 45E	0.0656	Pawilony handlowe
6.	Wojska Polskiego 43-45	0.0900	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. Podgórznej (do zamiany z GMT)
12.	Matejki 63	0.1279	Pawilon handlowy
<b>OGÓLEM</b>		<b>1.5465 ha</b>	

Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu MSM

Tabela nr 30

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

Na dzień dzisiejszy ustawodawca nie przewiduje żadnej bonifikaty dla przekształcenia w/w gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Przekształcenie jest możliwe tylko uznaniowo, za zgodą właściciela (Gminy Miasta Toruń), odpłatnie w wysokości 60% wartości gruntu. W wyniku wszelkich przeprowadzonych analiz uznano, że takie przekształcenie dla Spółdzielni jest ekonomicznie nieuzasadnione.

W dniu 14.03.2025 r., Spółdzielnia nabyła nieruchomość gruntową przy ul. Włocławskiej 33A, B o powierzchni 0.3520 ha, dla której Prezydent Miasta Torunia wydał decyzję – pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

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 2025 roku Spółdzielnia realizowała inwestycje mieszkaniowe przy ul. Watzenrodego 19-19D, 21-21A, ul. 63. Pułku Piechoty 70-72, Podgórznej 41-45, Końcowej 1 i Strobanda 15.

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 wśród 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. ogrzewanie podłogowe,
5. automatyczne oświetlenie klatek schodowych i terenu,
6. ograniczniki zużycia energii elektrycznej w piwnicach wraz z automatycznym oświetleniem,
7. podgrzewane wpusty dachowe oraz kosze spustowe,
8. maty grzewcze we wjazdach do wielostanowiskowych garaży podziemnych,

9. monitoring terenów zewnętrznych i stanowisk postojowych w garażach podziemnych,
10. dźwigi osobowe dostosowane są do przewozu osób niepełnosprawnych, nowoczesnie wykończone, z łącznością telefoniczną w kabinie dźwigu w przypadku awarii,
11. duże, estetyczne i funkcjonalne balkony oraz tarasy, lustra balkonowe wykonane z szyby bezpiecznej, balustrady ze stali nierdzewnej,
12. nowoczesne rozwiązania wykończenia elewacji w tym tarasów i balkonów,
13. ogrodzone place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami do rekreacji dla osób dorosłych,
14. kompleksowo zagospodarowane tereny: drogi, chodniki, zieleń oraz estetyczne osłony śmietnikowe lub śmietniki podziemne.

Osoby zainteresowane nabyciem kolejnych mieszkań to nierzadko nasi obecni mieszkańcy. W 2025 r. Spółdzielnia została uhonorowana w Ogólnopolskim Konkursie organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2024”. Za realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami podziemnymi w Toruniu przy ul. Watzenrodego 23-23B Spółdzielnia otrzymała nagrodę II 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 2025 roku

#### Obiekty zasiedlone w 2025 r.

Tabela nr 31

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Ilość (szt.)			Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )			Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Lokale użytkowe	Garaże indywidualne	Stanowiska postojowe	Lokale użytkowe		
1.	ul. Watzenrodego 21 – 21A	40	1 938,98	1	40	-	20,29	1 012,80	-	październik 2023 r.	15 – 16 kwiecień 2025 r.
2.	ul. Watzenrodego 19 – 19D	12	526,70	-	12	4	-	282,43	176,88	listopad 2023 r.	28 maj 2025 r.
3.	ul. 63. Pułku Piechoty 70 – 72	40	1 941,11	4	24	-	70,38	604,90	-	marzec 2024 r.	08 – 09 październik 2025 r.
	<b>Ogółem:</b>	<b>92</b>	<b>4 406,79</b>	<b>5</b>	<b>76</b>	<b>4</b>	<b>90,67</b>	<b>1 900,13</b>	<b>176,88</b>		

## Obiekty w realizacji

Tabela nr 32

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Ilość (szt.)		Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )		Data rozpoczęcia	Data zasiedlenia budynku
				Garaze indywidualne	Stanowiska postojowe	Garaze indywidualne	Stanowiska postojowe		
1.	ul. Podgórna 41-45	37	1 705	4	42	81	1 135	październik 2024 r.	do: 31 lipiec 2026 r.
2.	ul. Końcowa 1	16	965	-	12	-	318	maj 2025 r.	do: 31 grudzień 2026 r.
3.	ul. Strobanda 15	52	2 360	1	52	20	1 303	październik 2025 r.	do: 31 maj 2027 r.
	<b>Ogółem:</b>	<b>105</b>	<b>5 030</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>101</b>	<b>2 756</b>		

W 2026 roku Spółdzielnia kontynuować będzie realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyszczególnionych w tabeli powyżej oraz planuje rozpocząć budowę kolejnych budynków mieszkalnych przy ul. Szosa Bydgoska 7 oraz Strobanda.

### Przygotowanie inwestycji w 2025 r.

#### **ul. Strobanda / Rybińskiego**

Inwestycja obejmuje zaprojektowanie 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Dla 6 budynków opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową oraz uzyskano prawomocne pozwolenia na budowę. W listopadzie 2025 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o pozwolenie na budowę trzech budynków, dla których w trakcie opracowania jest dokumentacja projektowo-kosztorysowa.

#### **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. Dla powyższej inwestycji została opracowana dokumentacja projektowo-kosztorysowa.

**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.

**Nakłady finansowe netto na realizację działalności inwestycyjnej w 2025 roku wyniosły:**

- na realizację                      **24 978 917,96 zł**
- na przygotowanie                **2 597 280,64 zł**

W 2026 r. kontynuowane będą prace przygotowawcze dla posiadanych lokalizacji.

## **7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**

Celem prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz mieszkańców Spółdzielni w roku 2025 było:

- popularyzowanie aktywnego spędzania czasu wolnego,
- rozwijanie integracji sąsiedzkiej i aktywizacja mieszkańców,
- zapewnienie opieki dzieciom i młodzieży w czasie wolnym od zajęć szkolnych,
- upowszechnianie turystyki i sportu,
- rozwijanie zainteresowań artystycznych i kulturalnych,
- popularyzacja wydarzeń kulturalnych oferowanych przez placówki miejskie (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 i turystyczne,
- współpraca z organizacjami pozarządowymi,
- akcje społecznościowe.

I. W ramach zajęć stałych zorganizowane formy adresowane były do poszczególnych grup wiekowych (dzieci i młodzieży oraz dorosłych i seniorów). Ogółem w zajęciach uczestniczyło w roku 2025 ok. **1 670** osób.

### **1. Klub „Kameleon”, ul. Tuwima 9:**

- taniec irlandzki – grupa młodzieżowa,
- breakdance dla dzieci,
- dance & fun,
- taniec orientalny – taniec brzucha,
- tango argentyńskie,
- zumba gold,
- gimnastyka dla pań: aerobik, gimnastyka dla seniora, pilates,
- joga,
- 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 Szkoła Tańca Towarzyskiego dla dzieci w wieku 5-7 lat,
- sekcja gier planszowych,
- gimnastyka dla seniora, gimnastyka ogólnorozwojowa, pilates,
- taniec w kręgu,
- zumba gold,
- klub miłośników tańca,
- Nordic Walking,
- sekcja tenisa stołowego,
- sekcja brydżowa,
- zespół śpiewaczy „Appassionata”,
- aqua aerobik,
- klub Seniora „Nasz czas”.

II. W roku 2025 oprócz zajęć w stałych formach pracy, Spółdzielnia była organizatorem i współorganizatorem wielu imprez: kulturalnych, sportowo – rekreacyjnych, spotkań klubowych, wyjazdów wypoczynkowo – rekreacyjnych, realizowała projekty przy wsparciu środków zewnętrznych, współpracowała z organizacjami pozarządowymi oraz brała czynny udział w akcjach społecznościowych, łącznie z tych form aktywności skorzystało **11 394** osób.

Odbывwały się one w formach:

1. Imprez kulturalnych dla 2 233 osób w ramach:

- wyjazdów do Teatru „SYRENA” w Warszawie, Teatru Muzycznego w Łodzi i Gdyni, Opery Nova w Bydgoszczy,
- spektakli teatralnych w klubach osiedlowych,
- wyjść na wydarzenia kulturalne: spektakle teatralne, seanse filmowe, koncerty,
- pikników, festynów i biesiad.



2. Imprez sportowo – rekreacyjnych dla 418 osób w ramach:
  - zawodów wędkarskich,
  - turniejów: tenisa stołowego i gier planszowych.
3. Imprez i spotkań klubowych dla 5 611 osób:
  - a) dla dzieci:
    - imprez okolicznościowych,
    - spektakli teatralnych,
    - warsztatów plastycznych,
    - konkursów tematycznych,
    - półkolonii zimowych i letnich,
  - b) dla dorosłych:
    - wieczorków tanecznych,
    - koncertów,
    - pokazów,
    - pogadanek i prelekcji,
    - warsztatów tematycznych,
    - konkursów,
    - spotkań ze specjalistami /kosmetologiem, dietetykiem, farmaceutą itp./.
4. Wyjazdów jednodniowych – wycieczek dla 331 osób do:
  - Włocławka,
  - Janiej Góry – Wioski Chlebowej,
  - Gdańska – Wyspa Sobieszewska,
  - Brodnicy/Jajkowa,
  - Ciechocinka,
  - Lichenia,
  - Kurkocina – winnicy.
5. Wyjazdów wypoczynkowo-rekreacyjnych dla 329 osób do:
  - Wilna – Jarmark Kaziukowy,
  - Szczecina, Świnoujścia, Wolina,
  - Dźwirzyna, Łaz, Rowów – Morze Bałtyckie,
  - Szwecji, Finlandii, Litwy i Łotwy,
  - Słowenii,
  - Bieszczad.

6. Projekty społeczne realizowane przy wsparciu środków UE i krajowych, w których uczestniczyły 2 065 osób.

- a) „NASZ CZAS” – projekt współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Programu: Fundusze Europejskie dla Kujaw i Pomorza 2021-2027, Priorytet: 7. Fundusze Europejskie na rozwój lokalny, Działanie: FEKP.07.04 Wspieranie integracji społecznej. W ramach projektu przygotowano ofertę działań skierowanych do 42 seniorów, w tym zajęcia aktywizujące, warsztaty tematyczne, spotkania integracyjne, spotkania z ekspertami oraz działania prozdrowotne. Realizacja projektu stała się przestrzenią sprzyjającą budowaniu relacji, przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu oraz podnoszeniu jakości życia osób starszych.
- b) „SENIORZY RAZEM” – zadania współfinansowane przez Gminę Miasta Toruń realizowane od lipca do grudnia 2025 r., dedykowane seniorom, w formie zajęć sportowo-rekreacyjnych i warsztatów artystycznych. W ramach projektu zrealizowano event: SPÓŁDZIELCZE POPOŁUDNIE – rok 2025 ONZ ustanowiła Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości, był on obchodzony na całym świecie pod hasłem „Spółdzielnie budują lepszy świat” i to hasło stało się mottem Spółdzielczego Popołudnia. Impreza była integracją środowisk spółdzielczych województwa kujawsko - pomorskiego, promocją idei spółdzielczości oraz prezentacją dorobku artystycznego zespołów działających przy toruńskich spółdzielniach mieszkaniowych.
- c) Zespół śpiewaczy „Appassionata” – aktywizacja społeczności lokalnej oraz tworzenie warunków do działania inicjatywy, jaką jest zespół śpiewaczy, zadania współfinansowane przez Gminę Miasta Toruń.

7. Współpraca z organizacjami pozarządowymi w zakresie realizacji zadań statutowych, własnych dla 260 osób:

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

8. Akcje społecznościowe w których uczestniczyło 147 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 dwu rodzin /3 dzieci/ mieszkających w zasobach Spółdzielni, wsparcie Fundacji „Daj Szansę” poprzez zbieranie nakrętek na zakup sprzętu rehabilitacyjnego dla dzieci).

Wydatki na działalność społeczną, oświatową i kulturalną w 2025 r. wyniosły **1 697 052 zł**, natomiast wpływy na prowadzenie działalności to kwota: **1 648 015 zł**.

## **8. TELEWIZJA KABLOWA**

### **WPROWADZENIE**

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

### **DZIAŁANIA MARKETINGOWE I PROMOCYJNE**

#### **I. DZIAŁANIA REALIZOWANE NAJCZĘŚCIEJ (O CHARAKTERZE CIĄGLYM),**

skupiają się przede wszystkim na komunikacji marketingowej oraz informacyjnej, które prowadzone były w sposób wielokanałowy. Obejmowały m.in. przygotowywanie i emisję spotów reklamowych oraz informacyjnych, komunikaty na faktury abonenckie, prowadzenie mediów społecznościowych, aktualizowanie treści na stronie [www.tvk.torun.pl](http://www.tvk.torun.pl). Kluczowy nacisk kładziony był na promocję usług oraz akcje specjalne.

Wysoką częstotliwością występowania charakteryzowały się operacje „Otwartego Okna”, które były prowadzone cyklicznie we współpracy z nadawcami kanałów telewizyjnych. Akcje obejmowały zarówno czasowe odszyfrowanie wybranych kanałów, jak i szeroką komunikację informacyjną, niejednokrotnie połączoną z organizacją zabaw dla abonentów z upominkami pozyskiwanymi od nadawców.

Istotną część omawianego okresu odgrywały działania związane ze współpracą z nadawcami oraz partnerami zewnętrznymi. Obejmowały one negocjowanie, podpisywanie oraz przedłużanie umów, uzgadnianie warunków reemisji kanałów, planowanie i realizację wspólnych inicjatyw promocyjnych. Rok 2025 okazał się być rokiem istotnych zmian, które objęły m.in. ilość reemitowanych kanałów w pakietach DTV. Dostawca kanałów MTV oraz nadawca kanału FILM CAFE podjęli decyzję o wygaszeniu części swoich produktów. Decyzja ta poskutkowała wycofaniem aż 8 kanałów z naszego portfolio. Ruch ten przyczynił się do uzupełnienia oferty telewizyjnej o inne, dodatkowe pozycje. W konsekwencji pod koniec 2025r. w TVK Toruń pojawiły się takie programy jak: Stingray Djazz, Sundance TV, BBC First, Eurosport 3, Polsat X, Polsat Film 2 oraz Polsat Reality.

## **II. DZIAŁANIA REALIZOWANE REGULARNIE, LECZ NIE W SPOSÓB CIĄGLY.**

W sposób powtarzalny, choć incydentalny, realizowane były działania związane z opracowywaniem, aktualizacją oraz wdrażaniem dokumentów formalnych, w szczególności cenników promocji oraz materiałów wspierających pracę Call Center i Biura Obsługi Abonenta. Działania te wynikały zarówno ze zmian legislacyjnych, jak i z konieczności dostosowywania oferty do aktualnych potrzeb rynkowych.

## **III. DZIAŁANIA SPORADYCZNE I JEDNORAZOWE,**

to chociażby dwa badania ankietowe: dotyczące satysfakcji abonentów oraz dotyczące usługi IPTV. Realizowane były z wykorzystaniem wielu kanałów komunikacji (wiadomości SMS, e-mail, komunikaty na fakturach, spoty informacyjne oraz materiały dostępne w Biurze Obsługi Abonenta). Działania te miały na celu pozyskanie danych wspierających rozwój oferty oraz poprawę jakości obsługi.

Do działań okazjonalnych należał również udział w zasiedleniach nowych lokalizacji, co było uzależnione od harmonogramu inwestycji mieszkaniowych. Czynności reklamowe wykonywane były przy ul. Watzenrodego, Strobanda, Cztery Pory Roku, Gdańskiej, Batorego, Podgórnjej, Wiązowej, 63. Pułku Piechoty.

TVK Toruń włączała się w promowanie wydarzeń specjalnych związanych, np. z jubileuszami nadawców (10-lecie Paramount, 40-lecie Discovery), wydarzeniami kulturalnymi (EnergaCAMERIMAGE) i sportowymi (Indywidualne Mistrzostwa Polski na żużlu) czy inicjatywy o charakterze społecznym (Spółdzielcze Popołudnie), które każdorazowo wymagały przygotowania dedykowanej komunikacji oraz materiałów promocyjnych.

Wspominając działania TVK Toruń należałoby jeszcze podkreślić czynności obejmujące inwentaryzację umów, wdrażanie rozwiązań z zakresu Polskiego Aktu o Dostępności, zmiany roamingowe czy realizacji elementów stałej ekspozycji reklamowej, takiej jak bilbordy, oznakowanie budynków, w których świadczone są usługi TVK czy postawienie słupów reklamowych, a także udział w branżowych konferencjach i szkoleniach wyjazdowych.

## **USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE**

### **Telewizja**

Na koniec 2025 roku TVK reemitowała 192 cyfrowe kanały telewizyjne w ramach pięciu pakietów programowych oraz dodatkowych pakietach premium dostępnych w ofercie *a la carte*, w którym widzowie mają możliwość wyboru i zakupu pojedynczych kanałów telewizyjnych lub małych, spersonalizowanych pakietów.

### **Internet**

TVK oferowała nielimitowany dostęp do Internetu z maksymalną prędkością 1 Gb/s. Pod koniec 2025 roku rozpoczęto testowanie nowych możliwości mających na celu wprowadzenie do oferty Internetu z prędkością do 2 Gb/s.

### **IPTV**

Koniec roku 2025 zaowocował wprowadzeniem do oferty najnowszej usługi IPTV. To usługa nowoczesnej telewizji dostępnej za pomocą Internetu poprzez dedykowaną aplikację. Użytkownicy IPTV posiadają dostęp do dodatkowych funkcjonalności aplikacji, tj. oglądanie nagrań do trzech dni wstecz, jednoczesny dostęp na dwóch urządzeniach czy możliwość nagrywania do 240 minut.

### **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. W związku z postanowieniem UE w 2025 roku dwa kraje - Mołdawia i Ukraina - dołączyły do roamingowej strefy połączeń (identycznej jak na terenie krajów UE), co znalazło odzwierciedlenie w dokumentach abonenckich.

## **RAPORT TECHNICZNY**

W 2025 roku główną inwestycją w TVK był zakup nowej platformy do obsługi modemów kablowych, która pozwala na świadczenie usług dostępu do Internetu z wyższymi przepustowościami. Prowadzone testy potwierdziły gotowość systemu do oferowania usług

z prędkościami ponad 2Gbps. Nowo zainstalowana platforma ma za zadanie obsługę wzmożonego ruchu w związku z wdrożeniem usługi IPTV (reemisja kanałów TV w technologii IP), która komercyjnie została udostępniona abonentom w grudniu 2025 roku.

W związku z kończącym się wsparciem technicznym dla części urządzeń sieciowych obsługujących systemy TVK zakupiony został nowoczesny sprzęt, zapewniający ciągłość i stabilność działania usług i systemów TVK.

Kontynuowane były prace dostosowujące parametry techniczne sieci zapewniające rozwój usług (światłowód do budynku) oraz prowadzono rozbudowę sieci. Dodatkowo podłączono 15 nowych lokalizacji zapewniając rozwój terytorialny sieci.

## **MONITORING**

Wykonano 4 nowe systemy monitoringu wizyjnego osiedli mieszkaniowych, oparte o kamery autonomiczne z rejestracją w miejscu działania. Przeprowadzono modernizację w 8 lokalizacjach.

## **PROGRAM LOKALNY**

Telewizja Toruń jest lokalną stacją działającą w Toruniu i woj. 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](http://www.tvtorun.pl) oraz poprzez aplikację GoOverTV. Retransmisję programu można obejrzeć na żywo także w: TV Grudziądz, TV Asta Net w Pile i okolicach, w TV Chopin w Wejherowie i okolicach.

Telewizja Toruń skupia się na przekazie informacji: społecznych, politycznych, kulturalnych i sportowych z Torunia i okolic.

Podstawowymi, codziennymi programami informacyjnymi ukazującymi się trzy razy dziennie są „Aktualności Toruńskie” (poniedziałek - piątek) oraz „Toruńskie Echo Tygodnia” (sobota i niedziela). W paśmie porannym pojawiają się z kolei dwie powtórki serwisów. Każdorazowo po „Aktualnościach Toruńskich” emitowana jest „Rozmowa dnia”.

Rok 2025 był rokiem szczególnym, bowiem już w styczniu powołano Metropolię Toruńską. Uroczystość odbyła się na Zamku w Golubiu Dobrzyniu i była transmitowana na żywo przez Telewizję Toruń. W kolejnych miesiącach promowano poszczególne etapy rozwoju Metropolii.

W swojej dziennikarskiej działalności Telewizja Toruń współpracowała z jednostkami administracyjnymi Torunia i Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Przeprowadziła wiele

relacji z ważnych wydarzeń lokalnych jak np. uroczystych sesji Rady Miasta poświęconych rocznicy samorządu czy nadania tytułów Honorowych Obywateli Miasta.

Ciekawym zadaniem była realizacja 10 filmów biograficzno-dokumentalnych poświęconych ludziom nauki Kujaw i Pomorza, naukowcom światowej sławy z dziedzin nauk ścisłych, humanistycznych i medycznych. W 2025 roku telewizji udało się znacznie rozwinąć bazę sprzętową, m.in. zakupiono nowoczesne kamery telewizyjne oraz urządzenia przeznaczone do transmisji na żywo.



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

Spółdzielcze Biuro Nieruchomości przy Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 oraz 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. Klientom biura oferowana jest także pomoc w przygotowaniu formalności kredytowych, co odbywa się we współpracy z brokerem finansowym.

Bieżącą obsługą Biura Nieruchomości zajmuje się licencjonowany Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami.

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 zajmując się ich wynajmem.

W trakcie omawianego okresu działalności zostały zrealizowane następujące działania:

1. Powiększono bazę ofert.
2. Zrealizowano 29 umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.
3. Zrealizowano 9 umów najmu lokali mieszkalnych.
4. Sprawowano zarząd nad 3 nieruchomościami mieszkalnymi.
5. Wynajmowano 6 lokali.

W kolejnym okresie MSM Sp. z o.o. zamierza zwiększyć rozpoznawalność biura na rynku lokalnym oraz podjąć szersze działania związane z zarządem nieruchomościami powierzonymi.

## **10. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA.**

W roku 2025 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała:

- nagrodę II stopnia w Konkursie Ogólnopolskim organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa „Budowa Roku 2024” za realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami podziemnymi przy ul. Watzenrodego 23-23B w Toruniu,
- Tytuł „Gazeta Biznesu 2025” przyznany przez Ogólnopolski Dziennik „Puls Biznesu” potwierdzający przynależność do grona najdynamiczniej rozwijających się firm, charakteryzujących się wiarygodnością finansową oraz wysokim wzrostem przychodów.

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2025 ROK PRZEDKŁADA**

**ZARZĄD**  
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Toruniu