



Gmina Miasta Toruń realizuje politykę mieszkaniową w bardzo szerokim zakresie. Tak, aby mieszkania były dostępne dla każdego.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Podstawą jest **prowadzenie mieszkaniowego zasobu gminy**. Mieszkania komunalne przeznaczone są dla gospodarstw domowych o najniższych dochodach i znajdujących się w trudniej sytuacji życiowej. Stawki czynszu dla lokali komunalnych wynoszą obecnie **6,11 zł/m²** i **6,71 zł/m²**. Są to stawki bazowe, dla których stosuje się odpowiednio obniżki lub zwwyżki czynszu w zależności od standardu budynku, lokalu lub sytuacji dochodowej najemców (np. obniżka dla osób o niższych dochodach). Ponadto Gmina przeznaczona również lokale na najem socjalny i prowadzi zasób tymczasowych pomieszczeń, dla których stawka czynszu wynosi **0,91 zł/m²**. **Obecnie zasób mieszkaniowy stanowi 4.298 lokali mieszkalnych.**

Najem lokali komunalnych prowadzony jest na podstawie uchwały RMT nr 520/20 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GMT. Wskazana uchwała przewiduje możliwość zawarcia umowy z osobami, które spełniają odpowiednie kryteria, w tym nie przekraczają określonego progu dochodu na osobę.

Gmina wspólnie z TTBS sp. z o.o. inwestuje w budownictwo mieszkaniowe w celu stworzenia nowoczesnych zasobów. Do chwili obecnej w ramach tej metody realizowania inwestycji wybudowano 552 lokale mieszkalne, natomiast w latach 2019-2023 zrealizowano łącznie budowę 354 mieszkań.

TTBS od 1999 r. także prowadzi program budowy mieszkań przeznaczonych dla osób o średnich dochodach. Do tej pory wybudowano 2.357 lokali przeznaczonych do wynajęcia. Progi dochodu minimalnego wymagane w wyznaczone na poziomie minimalnym wynoszą:

- Dla gospodarstw jednoosobowych – 4.309,37 zł
- Dla gospodarstw dwuosobowych – 5.943,96 zł
- Dla gospodarstw trzyosobowych – 8.915,00 zł
- Dla gospodarstw czteroosobowych – 11.887,93 zł
- Dla gospodarstw pięcioosobowych - 14.859,91 zł

Dla zakwalifikowania wnioskodawcy konieczne jest przedstawienie dochodu za ostatnie 12 miesięcy. Dochody oblicza się łącznie dla całego gospodarstwa według średniej z 12 miesięcy (bez podziału na dochód na osobę). Rodzina o przeciętnym zarobku jest w stanie według wyżej wymienionych progów ubiegać się o najem lokalu w TTBS. Należy jeszcze podkreślić, że spółka pobiera także wpłatę wkładu najemcy (partycypację) stanowiącą udział w koszcie wybudowania lokalu (maksymalnie do 30% kosztu wybudowania w zależności od inwestycji).

Spółka stawia na nowoczesne rozwiązania, w budynkach TTBS na OM Jar i OM Glinki znajduje się fotowoltaika, a osiedla projektowane są tak, aby w ramach infrastruktury towarzyszącej były place zabaw i zielone skwery, czy miejsca do rekreacji, jak siłownie zewnętrzne i atrakcyjnie urządzona zieleń.

Mieszkania oddawane do użytku przez TTBS są wyposażone pod klucz, każdy lokal ma balkon oraz przypisaną komórkę lokatorską, a w budynkach są pomieszczenia typu wózkownia czy suszarnia, a także hala garażowa bądź garaże indywidualne. Nowe inwestycje planuje się z windami w każdej klatce schodowej.

Toruńskie TBS myśli również o osobach starszych. W zasobach są mieszkania specjalnie dedykowane osobom starszym i z niepełnosprawnościami – obecnie w tej formule zrealizowane są dwa budynki z mieszkaniami komunalnymi oraz dwa budynki z mieszkaniami z partycypacją osób fizycznych. Mieszkania te są dostosowane do osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, brak również barier architektonicznych. Na osiedlu znajduje się klub seniora, dom dziennej opieki oraz specjalistyczna przychodnia zdrowia. W planach jest kontynuacja programu w innych częściach miasta.

Warto dodać, że GMT w 2021 r. **wspólnie z 17 innymi gminami z regionu woj. Kujawsko-pomorskiego powołała spółkę tworząc Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową pn. KZN - Toruński sp. z o.o.**, na której utworzenie i realizację inwestycji mieszkaniowych pozyskano łącznie 54 mln zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (każda z gmin założycieli spółki otrzymała po 3 mln zł). W Toruniu planowane jest przeznaczenie na inwestycję mieszkaniową nieruchomości przy ul. Targowej 24a o pow. ponad 0,8 ha. W ramach planowanej inwestycji ma powstać 120 mieszkań. Przygotowano program funkcjonalno-użytkowy dla tej inwestycji.

W 2021 roku toruński samorząd przystąpił także do rządowego programu Mieszkanie Plus. Na inwestycję mieszkaniową została przeznaczona nieruchomość położona w Toruniu przy ul. Okólnej 12 (3 ha), która została przekazana aportem spółce MDR Toruń sp. z o.o. za pośrednictwem TTBS. Na nieruchomości powstało 320 lokali (208 mieszkań dwupokojowych, 88 trzypokojowych i 24 kawalerki).

GMT przy realizacji inwestycji stale korzysta też z rządowych programów, z których z sukcesem pozyskuje środki finansowe. Gmina występuje o środki finansowe z **Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego** (dalej: FD) w zakresie bezzwrotnego wsparcia budowy lokali mieszkalnych do 80% kosztów kwalifikowanych inwestycji komunalnych i 35% kosztów w przypadku inwestycji TTBS. **Ponadto Gmina występuje o środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa** (dalej: RFRM) dla Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych dla inwestycji prowadzonych przez TTBS. i powołaną spółkę KZN Toruński (spółkę powołaną wspólnie z innymi gminami z regionu). W latach 2019-2023 z Funduszu Dopłat oraz RFRM pozyskano sumę 115,54 mln zł.

Samorząd dba też o wsparcie najemców w płaceniu czynszu – poprzez program „Mieszkanie na start”. Dopłaty do czynszu w ramach wskazanego programu

pochodzą ze środków budżetu państwa i są realizowane na podstawie wniosków składanych przez gminę do Banku Gospodarstwa Krajowego. Do programu kwalifikują się mieszkania wybudowane w ramach programu „Mieszkanie Plus” oraz wybudowane przez TTBS sp. z o.o. po 2019 r. przeznaczone dla uczestników. Gmina była jedną z pierwszych gmin w Polsce, które przystąpiły do udziału w programie. W Toruniu zadanie realizacji dopłat na rzecz najemców powierzono Toruńskiemu Centrum Świadczeń Rodzinie. Łączna liczba rodzin objętych programem w Toruniu wynosi według danych z lutego 2024 r. – 394, a suma dopłat za miesiąc wynosi 180.319,83 zł. Dopłaty do czynszu pozwalają efektywnie obniżyć czynsz najmu wynajmowanych mieszkań pod warunkiem złożenia przez najemcę wniosku i spełnienia kryterium dochodu. Dopłaty można stosować przez kolejnych 15 lat od chwili wydania decyzji o przyznaniu dopłat. Wypłacane są także dodatki mieszkaniowe. W 2023 r. z dodatku mieszkaniowego korzystały 2.253 rodziny. Suma przyznanych dodatków mieszkaniowych wyniosła 5.999.228 zł. Środki przeznaczone na wypłaty dodatków pochodzą z budżetu gminy.

fot. Sławomir Kowalski

- [Powrót](#)
- [Udostępnij na: X](#)
- [Udostępnij na: FB](#)
- [Drukuj](#)
- [PDF](#)