

## **Modernizacje gminnych zasobów mieszkaniowych**

**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu administruje blisko 300 budynkami stanowiącymi 100% własność Gminy, w których znajduje się około 2,5 tysiąca mieszkań. W opiece ZGM znajduje się także ponad 200 wspólnot mieszkaniowych, obejmujących ponad tysiąc lokali. Cały zasób to ponad 4,4 tys. lokali, w tym ponad 900 lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych.**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu realizuje zadania związane z administrowaniem i utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego, dbając o komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Celem działań Zakładu jest podniesienie standardu technicznego budynków oraz efektywne zarządzanie lokalami należącymi do Gminy Miasta Toruń.

Prowadzonych jest wiele inwestycji związanych m. in. ze zmianą sposobu ogrzewania poprzez likwidację pieców, z remontami wolnych lokali oraz budynków, modernizacją budynków, w planach jest budowa nowych budynków.

### **Likwidacja pieców**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu prowadzi inwestycje związane ze zmianą sposobu ogrzewania poprzez likwidację pieców. W latach 2019-2023 zlikwidowano 226 pieców w 177 lokalach. W latach 2024-2027 planuje się zlikwidować 548 pieców w 362 lokalach. To koszt blisko 20 mln. zł, który został rozłożony w czasie na 4 etapy. Dotychczas rocznie inwestycje kosztowały około 1,5 mln. zł, a dzięki porozumieniu Gminy Miasta Toruń z PGE kwota przeznaczana na ten cel znacznie wzrosła.

W 2025r. Gmina Miasta Toruń zabezpieczyła środki w wysokości 7,8 mln zł z przeznaczeniem na modernizację systemów ogrzewania na ogrzewanie miejskie oraz gazowe. Dodatkowo ZGM wystąpił o dofinansowanie na modernizację (etap I i II) w ramach środków unijnych. Wniosek na I etap (4 budynki) został zatwierdzony i wybrany do dofinansowania – umowa jest w trakcie przygotowania. Przyznane środki

to kwota ok. 800 tys. zł, przy łącznej kwocie inwestycji ok. 1,7 mln zł. Dla II etapu (14 budynków) został złożony wniosek o dofinansowanie na kwotę 910 tys. zł, przy łącznej kwocie inwestycji ok. 4,7 mln zł.

### **Termomodernizacje**

Rozpoczęła się również, i na najbliższe lata zaplanowana jest, inwestycja związana z termomodernizacją 3 budynków wielorodzinnych przy ul. Poznańskiej 66, Kościuszki 44 i Mickiewicza 118. Inwestycja jest realizowana w ramach Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego w ramach środków pozyskanych z funduszy europejskich. Szacunkowy koszt to 5 mln zł.

W roku bieżącym ZGM otrzymał z Banku Gospodarstwa Krajowego zawiadomienie o przyznaniu premii MZG wraz z grantem MZG dot. finansowego wsparcia dla realizacji zadań polegających na termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych będących własnością GMT przy ul. Batorego 38, Matejki 12 (koszt przedsięwzięcia wynosi 1,2 mln zł). Ponadto w trakcie weryfikacji jest wniosek o dofinansowanie dla budynku przy ul. Mickiewicza 58A. W przypadku budynku przy ul. Batorego 38 koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z zawiadomieniem o przyznaniu premii wynosi 556 tys. zł, natomiast przyznana premia to kwota 432 tys. zł. Natomiast dla budynku przy ul. Matejki 12 koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wynosi 590 tys. zł, natomiast przyznana premia to kwota 518 tys. zł.

Zakończona została inwestycja polegająca na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Lindego 13. Na realizację zadania pozyskano środki zewnętrzne pochodzące z premii MZG oraz grantu MZG. Łączna kwota inwestycji wyniosła 669 tys. zł, przy zakładanym dofinansowaniu 666 tys. zł. Inwestycja jest w trakcie rozliczania z BGK.

### **Inwestycje, remonty, modernizacje**

Rocznie ZGM przeznacza od 12 do 15 milionów złotych na modernizacje i bieżące utrzymanie zasobu, korzystając ze środków własnych Zakładu, otrzymanych z budżetu Gminy oraz funduszy zewnętrznych, takich jak Fundusz Dopląt.

Zakres realizowanych prac obejmuje m.in.:

- remonty dachów, elewacji i klatek schodowych,
- termomodernizacje oraz modernizacje ogrzewania poprzez podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, czy gazowej,
- remonty pustostanów celem ich ponownego zasiedlenia,
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych.

Przy udziale dofinansowania z BGK w latach 2022–2025 udało się wyremontować i oddać do użytku odpowiednio:

- 16 lokali (2022),
- 43 lokale (2023),
- 55 lokali (2024),

a w roku bieżącym łącznie jest planowane wyremontowanie 41 lokali.

Na remonty pustostanów w 2023 roku ZGM wydał łącznie 3,1 mln zł, w tym 2,4 mln zł finansowane z BGK. W 2024 r. łącznie na remont pustostanu wydanych było 4,3 mln zł, w tym 3,4 mln zł wyniesie dopłata z BGK. W przypadku wyremontowania wszystkich zaplanowanych na 2025 r. 41 lokali szacowane koszty wyniosą 4,1 mln zł, przy dofinansowaniu z BGK w kwocie 3,4 mln zł.

Wzrost liczby wyremontowanych mieszkań był możliwy dzięki pozyskaniu środków z Funduszu Dopłat w wysokości 80% kosztów. ZGM poprzez Biuro Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Torunia sukcesywnie składa kolejne wnioski o pozyskanie dofinansowania.

Należy zaznaczyć, że ZGM sukcesywnie poprawia stan techniczny zasobu gminnego, m.in. poprzez wykwaterowania budynków, w których następnie prowadzone są kompleksowe remonty. Dzięki tym działaniom udaje się pozyskać pełnostandardowe samodzielne mieszkania.

Na początku 2025 roku zostały oddane do zasiedlenia nowoczesne mieszkania po kompleksowej modernizacji budynków przy ul. Rolniczej 9 i 11. Zakres inwestycji obejmował m.in.:

- podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- dobudowę balkonów i montaż wind,
- remonty lokali wraz ze zmianą układu pomieszczeń.

W każdym z budynków znajduje się po 11 mieszkań o powierzchni od 35 m<sup>2</sup> do 77 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na trzech kondygnacjach. Mieszkania wyposażono w nowoczesne instalacje, łazienki, kuchnie oraz rolety zewnętrzne na parterze. Całkowity koszt inwestycji wyniósł ponad 6,6 mln zł, z czego blisko 5,3 mln zł pochodziło z dofinansowania Banku Gospodarstwa Krajowego.

Na kolejne cztery budynki przy ul. Rolniczej złożono do BGK wnioski o dofinansowanie, zostały zweryfikowane pozytywnie. Obecnie oczekujemy na otrzymanie środków.

Planowana jest również kompleksowa modernizacja budynku położonego przy ulicy Słowackiego 67. Wniosek został zatwierdzony przez BGK w grudniu 2023 roku, w III kw. br. została podpisana umowa o dofinansowanie. Planowany czas realizacji to 2026 r..

W 2024 roku przeprowadzona została kompleksowa modernizacja budynku położonego przy ulicy Reja 44. W wyniku modernizacji pozyskano 7 pełnostandardowych mieszkań. Łączny koszt tej inwestycji wyniósł 2,3 mln zł.

Prowadzone były również prace związane z rewitalizacją budynków w ramach środków pozyskanych z funduszy europejskich. Zakład w miarę możliwości finansowych uzupełniał takie inwestycje o zmianę sposobu ogrzewania koszt rewitalizacji jednego budynku wyniósł średnio około 1,1 mln zł.

W planach Zakładu jest również kompleksowa modernizacja budynków położonych przy ul. Bydgoskiej 24, Strumykowej 17, Poznańskiej 63/65 oraz Reja 24/Broniewskiego 32. Poszukiwane są możliwości zewnętrznego finansowania tych inwestycji.

### **Działania w zakresie zabytkowych budynków**

ZGM podejmuje również działania zmierzające do zabezpieczenia i modernizacji zabytkowych zasobów mieszkaniowych. Prace przy zabytkach są trudniejsze i droższe. Każda zmiana wymaga zgody konserwatora zabytków.

W 2025 roku ZGM planuje złożyć wniosek o dofinansowanie z Programu rządowego "Ochrona zabytków" na rok 2026 o środki na remont budynku wpisanego do rejestru zabytków, położonego przy ul. Szosa Chełmińska 49/51, przewidzianego docelowo na mieszkania.

Gmina Miasta Toruń aplikowała o dofinansowanie w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków, obejmujące m.in. budynki przy ul. Dybowskiej 6 i Mickiewicza 146–150. Niestety wnioski nie otrzymały wsparcia finansowego.

## **Nowe budownictwo**

W roku bieżącym ZGM wystąpił z wnioskami w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na 3 terenach stanowiących własność Gminy Miasta Toruń. W trakcie procedowania jest również kolejna lokalizacja, w przypadku której weryfikowana jest możliwość przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne.

*Fot. © UMT 2025, autor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, licencja: CC BY-NC 4.0*

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