

ZGM: likwidacje pieców, remonty i modernizacje budynków

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej poza działaniami związanymi z administrowaniem i utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego, prowadzi wiele inwestycji związanych m. in. ze zmianą sposobu ogrzewania poprzez likwidację pieców, z remontami wolnych lokali oraz budynków czy modernizacją budynków. W planach jest budowa nowych obiektów.



Dobiegają końca prace przy ul. Poznańskiej 66

Likwidacja pieców

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej 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 2025 roku GMT zabezpieczyła dotację dla ZGM w wysokości 7,8 mln zł, z przeznaczeniem na modernizację systemów ogrzewania na ogrzewanie miejskie oraz gazowe.

Dodatkowo ZGM wystąpił o dofinansowanie na powyższe modernizacje (etap I i II) w ramach środków unijnych. Wniosek na I etap (4 budynki) został zatwierdzony i wybrany do dofinansowania. 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. W 2026r. planowane jest wykonanie dokumentacji projektowej oraz przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej kolejnych 13 nieruchomości (III etap). Koszt wykonania dokumentacji projektowej oraz realizacji przyłączy wynosi ok. 4,5 mln zł.

Termomodernizacje budynków

Rozpoczęła się również inwestycja związana z termomodernizacją 3 budynków wielorodzinnych przy ul. Poznańskiej 66, Kościuszki 44 i Mickiewicza 118. Planowane zakończenie to grudzień 2026 roku. 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.



Obecnie ku końcowi zbliża się inwestycja dotycząca budynku przy ul. Poznańskiej 66. Termomodernizacja doprowadzi do ograniczenia zapotrzebowania na energię, co w rezultacie zmniejszy jej zużycie. Redukcja zużycia gazu do ogrzewania, którym zasilane są mieszkania, będzie skutkować efektywniejszym gospodarowaniem zasobami.

W ramach projektu w budynku zostały wykonane roboty termomodernizacyjne i odtworzeniowe, w tym: remont dachu i kominów, ocieplenie poddasza, konserwacja

elewacji frontowej, termomodernizacja elewacji bocznej i tylnej, wykonanie izolacji przeciw wilgotnościowej i cieplnej ścian fundamentów od strony bocznej i tylnej, renowacja i remont klatki schodowej i piwnicy, malowanie budynku oficyny mieszkalnej, rozbiórka i wykonanie nowych schodów do budynku. Ponadto, w ramach projektu wykonana zostanie modernizacja instalacji elektrycznych i niskoprądowych wraz z wymianą oświetlenia na energooszczędne.

Efektem realizacji projektu będzie ograniczenie emisji zanieczyszczeń pyłowych do atmosfery oraz zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą i elektryczną. Wpłynie to na poprawę stanu środowiska naturalnego i stanu zdrowia mieszkańców. Podniesiony zostanie także standard pomieszczeń w budynku poprzez zapewnienie odpowiednich warunków temperaturowych z jednoczesną minimalizacją zapotrzebowania na energię ciepłą.

Termomodernizacja ze wsparciem

W 2025 roku ZGM otrzymał z BGK zawiadomienie o przyznaniu premii MZG wraz z grantem MZG dotycząc 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).

Złożony został również wniosek o dofinansowanie dla budynku przy ul. Mickiewicza 58A. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie, premia wynosi 135 674,16 zł. W przypadku budynku przy ul. Batorego 38 koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie 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 termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Lindego 13. Na jej realizację 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. Celem projektu była termomodernizacja budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Lindego 13 w Toruniu, która doprowadziła do ograniczenia strat ciepła, a tym samym zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania budynku.

W ramach projektu w budynku wykonano roboty termomodernizacyjne i odtworzeniowe, w tym: termomodernizację ścian i stropodachu, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz termicznej ścian fundamentowych wraz z remontem studzienek doświetlających, wykonanie remontu balkonów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych oraz zagospodarowanie podwórza.

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 Dopłat. Zakres realizowanych prac obejmuje m.in.:

- remonty dachów,
- remonty 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).

W 2025 roku łącznie wyremontowanych zostało 39 lokali i 4 pomieszczenia tymczasowe.

Na remonty pustostanów w 2023 ZGM wydał łącznie 3,1 mln zł, w tym 2,4 mln zł wyniosło finansowane z BGK. W 2024 łącznie wydano 4,3 mln zł, w tym 3,4 mln zł wyniesie dopłata z BGK. W 2025 r. szacowany koszt remontu wynosi 4,1 mln zł, dofinansowanie z BGK, to 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.

Tu trzeba zaznaczyć, że ZGM sukcesywnie poprawia stan techniczny zasobu gminnego, m.in. poprzez wykwaterowania budynków, w których następnie prowadzone są kompleksowe remonty.

Dzięki temu Gmina zyskuje 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 do 77 m kw., 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.

Modernizacje zasobów

Planowana jest również kompleksowa modernizacja budynku położonego przy ulicy Słowackiego 67. Wniosek został zatwierdzony przez BGK w grudniu 2023 roku, w III kw. br. podpisana została umowa o dofinansowanie, a w IV kw. 2025 r. rozpoczęta została modernizacja. Zaplanowany 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 również były 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. Poznańskiej 63/65 oraz Reja 24/Broniewskiego 32. Obecnie trwa projektowanie.

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

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.

Budynki w technologii muru pruskiego

W roku 2026 jest planowane zlecenie opracowania dokumentacji projektowej gminnych budynków wzniesionych w technologii muru pruskiego położonych w Toruniu przy ul. Szosa Chełmińska 49-51 (obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych) oraz przy ul. Bydgoskiej 24 (obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Torunia) na kwotę 300 000 zł, natomiast realizacja robót budowlanych przewidziana jest na lata 2026-2027. Na modernizację i remont będą składane wnioski do BGK o dofinansowanie kosztów do 80% wartości.

W 2025 roku ZGM wystąpił z wnioskami w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na trzech terenach stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, ul. Poznańska 93, ul. Sobieskiego 39 oraz ul. Mickiewicza 65. W trakcie procedowania jest również kolejna lokalizacja, w przypadku której weryfikowana jest możliwość przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne.

Zdj. budynek przy ul. Poznańskiej 66, autor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu

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