



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 20 lutego 2025 r.

Poz. 730

UCHWAŁA NR 174/25 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2025-2029"

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.¹⁾), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2025-2029" określa kierunki działania Gminy, których kontynuacja ma na celu:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców;
- 2) poprawę jakości zamieszkania w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 3) zwiększanie liczby mieszkań dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów;
- 4) sukcesywną poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) ograniczanie oddziaływania budynków gminnych na klimat;
- 6) racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 7) porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Toruń;
- 3) Zakładzie - należy rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu przy ul. Młodzieżowej 31 lub inny podmiot, któremu Gmina powierzy funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) Dyrektorze - należy przez to rozumieć Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu, ul. Młodzieżowej 31 lub osobę kierującą działalnością innego podmiotu, któremu Gmina powierzy funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940.

- 5) Toruńskim TBS - należy przez to rozumieć Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, ul. Watzenrodego 17;
- 6) programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2025-2029";
- 7) zasadach - należy przez to rozumieć zasady określone w uchwale nr 520/20 Rady Miasta Torunia z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń" (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2020 r. poz. 5681);
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) mieszkaniu treningowym lub wspomagany – należy przez to rozumieć mieszkanie określone w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.);
- 10) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 11) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 12) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 13) średnim miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 14) Starym Mieście - należy przez to rozumieć obszar ograniczony ulicami: Wały gen. Sikorskiego od Placu Teatralnego, Szumana, Wola Zamkowa, Bulwar Filadelfijski, Aleja Jana Pawła II, Wały gen. Sikorskiego do Placu Teatralnego;
- 15) ustawie o własności lokali - należy rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 16) katastrofie budowlanej - należy przez to rozumieć katastrofę budowlaną w rozumieniu art. 73 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725);
- 17) c.o. – należy przez to rozumieć centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, gazowe i elektryczne.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Przewiduje się kontynuowanie likwidacji funkcji mieszkalnej w lokalach znajdujących się w obiektach oświatowych.

2. Najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 wykwaterowani zostaną, w zależności od sytuacji materialnej, do zasobu mieszkaniowego Gminy zarządzanego przez Zakład lub do zasobu mieszkaniowego Toruńskiego TBS.

§ 4. 1. Prognozowane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali przeznaczanych na najem socjalny oraz tymczasowych pomieszczeń przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1							
L.p.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Tymczasowe pomieszczenia¹	79	20	20	20	20	159
2.	Lokale przeznaczone na najem socjalny¹	840	40	40	40	40	1000
3.	Lokale mieszkalne	284	90	90	90	90	644
4.	Mieszkanie treningowe i wspomagane	2	2	2	2	2	10

5.	Razem (poz. 1+2+ 3)	1205	152	152	152	152	1813
¹ Według stanu na dzień 31.12.2024r., w Gminie zarejestrowanych jest łącznie 919 wyroków o eksmisji z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu i bez tego uprawnienia, w tym: a) z zasobów obcych: 214 z uprawnieniem do najmu socjalnego i 2 bez tego uprawnienia, b) z zasobu Gminy: 626 z uprawnieniem do najmu socjalnego i 77 bez tego uprawnienia.							

2. Program, w części dotyczącej uzyskania zasobu mieszkaniowego pozwalającego na zaspokojenie potrzeb określonych w ust. 1, realizowany będzie poprzez:

- 1) wynajmowanie przez Gminę wolnych lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 2) zbywanie nieruchomości w drodze zamiany za nieruchomości lokalowe;
- 3) kierowanie najemców lokali gminnych oraz osób uprawnionych do zamieszkania w gminie do zasobu mieszkaniowego Toruńskiego TBS;
- 4) wspólne budownictwo Gminy z Toruńskim TBS przy udziale środków z „Funduszu Dopłat”;
- 5) budowę budynków mieszkalnych przez Gminę przy udziale środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

3. Planowane do pozyskania lokale mieszkalne, lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2							
L.p.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale mieszkalne uzyskane w wyniku budowy budynków mieszkalnych oraz realizacji inwestycji mieszkaniowych we współpracy z TTBS Sp. z o.o. ¹	0	244	160	80	100	584
2.	Lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny uzyskane w wyniku naturalnego ruchu lub w inny sposób ² (spadkobranie, zamiana, remonty pustostanów)	160	160	160	160	160	800
	Razem	160	404	320	240	260	1 384
¹ Lokale mieszkalne wybudowane razem z Toruńskim TBS pozostają w zasobie tych spółek, są od nich wynajmowane przez Gminę i wskazywane najemcom gminnym. ² Lokale mieszkalne pozyskane z ruchu naturalnego nie zwiększają mieszkaniowego zasobu Gminy, ponieważ są to lokale gminne, które są opuszczone przez dotychczasowych najemców z różnych powodów.							

4. Realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego odbywać się będzie w następujących lokalizacjach:

- 1) ul. Poznańska 294-296 - 410 lokali, przewidywany termin zasiedlenia 2026-2029 r.;
- 2) ul. Pod Dębową Górą 41-45/Batorego 67-71 - 94 lokale, przewidywany termin zasiedlenia 2026 r.;
- 3) ul. Batorego 73-83 – 80 lokali, przewidywany termin realizacji 2028 r.;
- 4) Modernizacja budynków przy ul. Rolniczej 13 – 19 - 44 lokale, przewidywany termin realizacji 2025 r. – 2027 r.;
- 5) Modernizacja budynku przy ul. Słowackiego 67 - 10 lokali, przewidywany termin realizacji 2025 r.;
- 6) Modernizacja budynku przy ul. Bydgoskiej 24-24B – 7 lokali, przewidywany termin realizacji 2026 r.;
- 7) Modernizacja budynku przy ul. Reja 32/Broniewskiego 24 – 10 lokali przewidywany termin realizacji 2027 r.;

5. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3						
L.p.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029

1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia ¹					
	1) liczba	917	938	953	968	983
	2) powierzchnia użytkowa w m ²	34 235	34 805	35 375	35 945	36 515
2.	Lokale mieszkalne ²					
	1) liczba	3 499	3 550	3 600	3 650	3 700
	2) powierzchnia użytkowa w m ²	170 695	172 845	174 995	177 145	179 295

¹ Prognozę liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz mieszkalnych oparto o stan zasobu z dnia 31.12.2024 r. Są to szacunki wynikające z zaplanowanych na lata 2025-2029 ubytków i przyrostów lokali, które można było przewidzieć w momencie opracowania programu. Ubytki lokali wynikają z wykwaterowań lokali przeznaczonych między innymi do rozbiórki w związku z inwestycjami gminnymi, złym stanem technicznym i sprzedażą lokali na rzecz najemców lub w przetargu. Przyrost liczby lokali wynika z budowy lokali przez Gminę oraz Gminę razem z Toruńskim TBS i przeznaczonych dla najemców wskazywanych przez Gminę. Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia na dzień 31.12.2024 r. wynosi 917, w tym lokali na najem socjalny 866, a tymczasowych pomieszczeń 51.

² Prognozę opracowano wg stanu na dzień 31.12.2024 r. – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wynosi 4.416 lokali.

§ 5. 1. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego kontynuowany będzie poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
- 3) budowę lokali mieszkalnych;
- 4) adaptację budynków na cele mieszkalne.

2. Planowane efekty do uzyskania w wyniku kontynuacji programu inwestycyjnego i poprawy stanu technicznego zasobu:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) dostosowania lokali do osób starszych i z niepełnosprawnościami;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne;
- 6) efektywnego gospodarowania zasobem Gminy.

2. Podstawę sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowić będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców;
- 3) w latach 2025-2029 planuje się rocznie wykonywać około 15 wykwaterowań w związku z koniecznością wykonania remontów;

- 4) zmiany sposobu ogrzewania w budynkach mające na celu ochronę środowiska;
- 5) możliwości pozyskania środków zewnętrznych na remonty lokali.

§ 7. 1. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

- 1) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali;
- 2) części czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.;
- 3) innych źródeł, np. kredyty; dotacje, w tym z Unii Europejskiej; fundusze specjalne; darowizny itp.

2. Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4					(tys. zł)	
L.p.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6	7
1.	Remonty, w tym:					
	1) budynki gminne oraz lokale, których Gmina jest właścicielem, w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych	7 200	7 300	7 400	7 500	7 600
	2) modernizacje ze środków własnych i Funduszu Dopłat (w tym Rolnicza 13-15, Rolnicza 17-18, Słowackiego 67)	15 500	16 500	6 600	0	0
	3) modernizacje systemów ogrzewania	5 500	4 500	7 500	4 500	4 500
	4) części wspólne, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały	3 400	3 450	3 500	3 550	3 600
2.	Oszacowane potrzeby ¹	31 600	31 750	25 000	15 550	15 700

¹Potrzeby remontowe zostały oszacowane wg stanu na 31.12.2024 r.

3. Potrzeby remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w budynkach oraz lokalach gminnych:

- 1) remonty pokrycia dachowego,
- 2) remonty elewacji wraz z balkonami, stolarką okienną i drzwiową;
- 3) roboty zduńskie;
- 4) remonty instalacji;
- 5) remonty klatek schodowych.
- 6) wymiana przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- 7) kontynuowanie prac związanych ze zmianą sposobu ogrzewania.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i uzyskanych z tego tytułu dochodów przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5							
L.p.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Liczba planowanych do sprzedaży lokali	60	70	70	70	70	340
2.	Wpływy ze sprzedaży w tys. zł	4 000	4 700	4 700	4 700	4 700	22 800

§ 9. Planowane efekty do uzyskania:

- 1) dochody do budżetu na poziomie ok. 4,5 mln zł rocznie;

- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu;
- 3) zmniejszenie obciążenia Gminy z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości - fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy odrębnie dla:

- 1) lokali o powierzchni do 80 m²;
- 2) lokali o powierzchni powyżej 80 m².

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 ustalane są w drodze podwyższenia stawki czynszu, obowiązującej w okresie poprzedzających 12 miesięcy.

3. W lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² stawka czynszu określona w ust. 1.2) nie ma zastosowania, w przypadku gdy:

- 1) umowa najmu zawierana jest z osobą, której rodzina składa się z co najmniej 6 osób;
- 2) umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali, dokonanej za zgodą Dyrektora, a liczba uprawnionych do zamieszkania i prowadzących wspólne gospodarstwo wynosi co najmniej 4 osoby;
- 3) w lokalu zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

4. Stawki czynszu określonej w ust. 2, nie stosuje się w stosunku do lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², przez czas kiedy spełniona jest jedna z przesłanek określonych w ust. 3.

5. Podwyżka stawek czynszu na podstawie ust. 2 nie ogranicza podwyżki stawek czynszu wynikających z § 11.

6. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego na najem socjalny oraz dla pomieszczeń tymczasowych nie może przekroczyć 50% najniższej stawki obowiązującej w Gminie.

§ 11. 1. Stawki czynszu podlegają podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z tabelą nr 6.

Tabela nr 6		
L.p.	Czynnik wpływający na wysokość stawki czynszu	% podwyżki (+) lub obniżki (-) do stawki czynszu
1	2	3
1.	Lokal mieszkalny o współczesnym standardzie, z łazienką, c.o. i wc	0
2.	Lokal mieszkalny wyposażony w c.o. i wc, lecz bez łazienki	- 15
3.	Lokal mieszkalny z łazienką i wc, lecz bez c.o.	- 15
4.	Lokal mieszkalny z wc w mieszkaniu, bez c.o. i łazienki	- 20
5.	Lokal mieszkalny z wc poza mieszkaniem, bez c.o. i łazienki	- 30
6.	Lokal mieszkalny z c.o. i łazienką, z wc poza mieszkaniem	- 10
7.	Korzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku	+ 10
8.	Pełnostandardowy lokal mieszkalny: - w budynku wybudowanym po 1993 r., do 2016 r. - w budynku wybudowanym po 2016 r. - w budynku po modernizacji z pełnym wyposażeniem technicznym	+ 10 + 20 + 10
9.	Niekorzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku	- 10
10.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej lub kanalizacyjnej	- 10
11.	Lokal mieszkalny wspólny	- 10
12.	Lokal mieszkalny w budynku drewnianym lub z "muru pruskiego"	- 10
13.	Lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym	- 30
14.	Lokal mieszkalny w budynku położonym niekorzystnie	- 10

15.	Lokal wybudowany po 2013 r. wspólnie przez Toruński TBS oraz Gminę i administrowany przez Toruński TBS	+ 35
-----	--	------

2. Obniżki wymienione od poz. 2 do poz. 6 tabeli nr 6 mogą być udzielone tylko z jednego tytułu.

3. Podwyżki i obniżki wymienione od poz. 7 do poz. 14 tabeli nr 6 sumuje się odpowiednio do stanu i wyposażenia danego mieszkania.

4. Przy uwzględnieniu obniżki w wysokości 30% za zły stan techniczny budynku (poz. 13 tabeli nr 6), w którym lokal znajduje się, nie stosuje się podwyżki i obniżki w wysokości 10% za położenie lokalu w budynku (poz. 7 i 9 tabeli nr 6).

5. Przy zbiegu kilku tytułów, o których mowa w ust. 7 pkt 2 stosuje się jedną obniżkę w wysokości 10%.

6. W przypadku, gdy suma obniżek przekracza 60% stosuje się obniżkę w wysokości 60%,
z wyłączeniem lokali mieszkalnych określonych w ust. 7 pkt 5, dla których stosuje się obniżkę w wysokości 70%.

7. Użyte w tabeli nr 6 pojęcia oznaczają:

- 1) korzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku oznacza lokal położony na 1 lub 2 piętrze;
- 2) niekorzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku oznacza położenie lokalu w oficynie, na strychu, lokal położony w suterenie;
- 3) lokal mieszkalny w budynku drewnianym i z "muru pruskiego" oznacza lokal tego typu wybudowany przed 1960 r.;
- 4) lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym oznacza lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie decyzji właściwego organu;
- 5) lokal mieszkalny w budynku położonym niekorzystnie oznacza lokal w budynkach przy:
ul. Lipnowskiej 31e, 77 i 126; ul. Nad Zatoką 3 i 4; ul. Port Drzewny 2; ul. Przybyszewskiego 6;
ul. Włocławska 179-181.

§ 12. Czynsz naliczony według stawek ustalonych zgodnie z treścią § 10, z uwzględnieniem § 11, może być obniżony stosownie do zasad ustalonych w odrębnej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub najemcę lokalu ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 6, w miesiącu następującym po dokonaniu ulepszenia.

§ 14. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 15. 1. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład będący zakładem budżetowym, utworzony uchwałą nr 138/91 Rady Miejskiej Torunia z dnia 27 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu.

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany formy zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy

§ 16. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą:

- 1) środki z budżetu miasta;
- 2) dochody własne Zakładu;
- 3) środki podmiotów dostarczających media komunalne (w zakresie budowy infrastruktury technicznej);

4) inne środki zewnętrzne: budżet państwa np. z Funduszu Dopłat wynikającego z ustawy

z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. 2024 r. poz. 304) kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej.

§ 17. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7					(koszty w mln zł)		
L.p.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Koszty utrzymania zasobu Gminy						
	a) koszty eksploatacji (w tym media)	17,85	17,99	18,20	18,48	18,69	91,21
	b) koszty remontów i modernizacji ¹	28,20	28,30	21,50	12,00	12,10	102,10
	c) koszty konserwacji	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	5,08
	d) koszty zarządu	5,63	5,88	6,13	6,38	6,63	30,65
	RAZEM	52,63	53,15	46,83	37,91	38,52	229,04
2.	Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne	12 350	12 370	12 390	12 410	12 430	61 950
3.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych						
	a) koszty eksploatacji	3,10	3,10	3,20	3,20	3,20	15,80
	b) koszty remontów	3,40	3,50	3,50	3,60	3,60	17,60
	c) koszty zarządu	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	2,45
	RAZEM	6,95	7,07	7,19	7,31	7,33	35,85

¹ wysokość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje wynikać będzie z przychodów ZGM oraz środków zewnętrznych

§ 18. Niezbędne środki z budżetu miasta i budżetu państwa dla wybudowania planowanej liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8				w mln. zł		
Lp.	Treść/rok	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Budowa budynków mieszkalnych	123,6	31,5	34,9	44,0	4,8
2.	Propozycja źródeł finansowania:					
	budżet miasta	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
	budżet państwa	123,6 ¹	21,9 ²	28,8 ³	36,0 ⁴	0,3
	budżet TTBS Sp. z o.o.	0,0	9,6	5,8	8,0	4,5

¹ W przypadku zmiany zasad finansowania z budżetu państwa oraz braku odpowiednich środków dla skończenia zadania, rozważona zostanie możliwość przekazania środków z budżetu miasta.

¹ Środki z Funduszu Dopłat podane według wniosków złożonych przez Gminę na dofinansowanie w 80% budowy 7 budynków mieszkalnych - 4 zlokalizowanych przy ul. Poznańskiej om. Glinki i 3 zlokalizowanych przy ul. Pod Dębową Górą. Łącznie 404 lokale mieszkalne.

² Środki z Krajowego Planu Odbudowy podane według umów zawartych przez Gminę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na dofinansowanie w 10% budowy 7 budynków mieszkalnych - 4 zlokalizowanych przy ul. Poznańskiej om. Glinki i 3 zlokalizowanych przy ul. Pod Dębową Górą.

³ Przewidywane do pozyskania środki z Funduszu Dopłat na dofinansowanie w 80% wartości inwestycji przy ul. Pod Dębową Górą (80 lokali mieszkalnych).

⁴ Przewidywane do pozyskania środki z Funduszu Dopłat na dofinansowanie w 80% wartości inwestycji przy ul. Poznańskiej III etap (100 lokali mieszkalnych).

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 19. 1. Kontynuacją działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie m. in.:

- 1) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i przeznaczenie na najem socjalny;
- 2) przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na lokale zamienne dla rodzin:
 - a) dokonujących zamiany zbyt dużych mieszkań na mniejsze,
 - b) wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania,
 - c) wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do remontu, zbycia lub rozbiórki w związku z realizacją inwestycji miejskich;
- 3) wspieranie najemców w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali, polegających na dostosowaniu zamienionych lokali do ich możliwości finansowych;
- 4) usprawnienie procesu wykonywania remontów lokali, stanowiących pustostany;
- 5) wpisywanie zadłużonych najemców i byłych najemców do rejestru dłużników;
- 6) wynajem przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 7) stopniowa likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych dla lepszej efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 8) przeznaczanie, zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, lokali na mieszkania wspomagane, treningowe oraz lokale stanowiące wsparcie rodzin i systemu pieczy zastępczej;
- 9) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez Zakład działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:
 - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobów udzielenia pomocy,
 - b) udzielania wsparcia w staraniu się o dodatek mieszkaniowy i środki pomocy społecznej,
 - c) informowania o możliwości wystąpienia z wnioskiem o udzielenie obniżki czynszu,
 - d) kontynuowanie programu odpracowania zadłużenia przez najemców lub byłych najemców,
 - e) rozkładanie na raty zadłużenia.
- 10) zamiany lokali związane z remontami budynków wynikającej z prowadzonej przez Gminę sukcesywnej modernizacji i remontów niesamodzielnych lokali mieszkalnych oraz budynków, w których znajdują się niesamodzielne lokale mieszkalne, realizowane będą poprzez wskazywanie osobom zajmującym te lokale na podstawie umów zawartych na czas oznaczony oraz na czas nieoznaczony innych lokali z zasobu Gminy, natomiast opróżnione lokale mieszkalne po ich modernizacji wskazane zostaną innym osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie obowiązujących przepisów.

2. W celu kontynuowania remontów budynków i lokali przewiduje się przeznaczenie corocznie niezbędnej liczby lokali mieszkalnych do przekwaterowań najemców.

3. Zakład usprawnia zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) wdrożenie systemu ewidencji umożliwiającej bieżące rozliczanie poszczególnych nieruchomości;

- 2) analizę przyczyn różnic pomiędzy przychodami i kosztami dla poszczególnych nieruchomości i podjęcie działań eliminujących straty związane z ich utrzymaniem;
- 3) wprowadzenie systemu rozliczeń z najemcami za zużyte media gwarantującego pokrycie ponoszonych przez Zakład z tego tytułu kosztów.

Rozdział 9. Wsparcie dla Toruńskiego TBS

§ 20. 1. Gmina, uznając Toruńskie TBS za podmiot wspomagający realizację programu wspierać będzie jego działalność poprzez kontynuowanie:

- 1) wnoszenia wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 2) wnoszenia wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- 3) realizacji wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa.

2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana jest w budżecie miasta i wieloletniej prognozie finansowej.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Torunia

Łukasz Walkusz