|  |  |
| --- | --- |
|  | **Gdańskie Towarzystwo**  **Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** |

Warunki jakie musi spełniać kandydat na najemcę lokalu należącego do Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

(obowiązujące od 21.11.2019r. do 20.11.2020r.)

**„Najemca”** lokalu (wskazany przez „partycypującego” albo Prezydenta Miasta Gdańska)   
na dzień podpisania umowy najmu musi spełniać następujące **warunki:**

1. zamieszkiwać w Gdańsku lub pracować na terenie miasta Gdańska,
2. nie posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gdańsku (osoby wskazane przez najemcę do wspólnego zamieszkania również nie mogą posiadać tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego),

3) dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, **nie może przekraczać**:

* **dla lokali mieszkalnych z partycypacją** - 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach   
  nie więcej niż:
  + o 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  + o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  + o dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

*Przykład: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2018r. wynosiło 4.506,18 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,3;4.506,18 x* ***1,3*** *= 5.858,03 zł.*

* ***Maksymalny miesięczny***  *dochód gospodarstwa jednoosobowego wynosi: 5.858,03 zł x 120% =****7.029,64 zł,*** *roczny* ***84.355,68 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego: 5.858,03 zł x 180% =* ***10.544,45 zł****, czyli* ***5.272,23 zł*** *na osobę, roczny* ***126.533,40 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi: 5.858,03 zł x 220% =* ***12.887,67 zł****, czyli* ***4.295,89******zł*** *na osobę, roczny* ***154.652,04 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego wynosi: 5.858,03 zł x 260% =****15.230,88 zł****, czyli* ***3.807,72 zł*** *na osobę, roczny* ***182.770,56 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego wynosi: 5.858,03 zł x 300% =****17.574,09 zł****, czyli* ***3.514,82 zł*** *na osobę, roczny* ***210.889,08 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego wynosi: 5.858,03 zł x 340% =****19.917,30 zł****, czyli* ***3.319,55 zł*** *na osobę, roczny* ***239.007,60 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi: 5.858,03 zł x 380% =****22.260,51 zł*** *czyli* ***3.180,07 zł*** *na osobę, roczny* ***267.126,12 zł****, itd.*
* **dla lokali mieszkalnych bez partycypacji** – iloczynu współczynnika 1,2 i ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
  w województwach, nie przekracza:
  + 110 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  + 165 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  + 205 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  + 240 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  + powiększone o dodatkowe 40 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

*Przykład: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2018r. wynosiło 4.506,18 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,2; 4.506,18 x* ***1,2*** *= 5.407,42 zł.*

* ***Maksymalny miesięczny*** *dochód gospodarstwa jednoosobowego wynosi: 5.407,42 zł x 110% =* ***5.948,16 zł,*** *roczny* ***71.377,92 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego: 5.407,42 zł x 165% =* ***8.922,24zł****,   
  czyli* ***4.461,12 zł*** *na osobę, roczny* ***107.066,88 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi: 5.407,42 zł x 205% =* ***11.085,21zł****,   
  czyli* ***3.695,07******zł*** *na osobę, roczny* ***133.022,52 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego wynosi: 5.407,42 zł x 240% =****12.977,81zł****,   
  czyli* ***3.244,45 zł*** *na osobę, roczny* ***155.733,72 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego wynosi: 5.407,42 zł x 280% =****15.140,78 zł****, czyli* ***3.028,16 zł*** *na osobę, roczny* ***181.689,36 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego wynosi: 5.407,42 zł x 320% =****17.303,74 zł****, czyli* ***2.883,96 zł*** *na osobę, roczny* ***207.644,88 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi: 5.407,42 zł x 360% =****19.466,71 zł*** *czyli* ***2.780,96 zł*** *na osobę, roczny* ***233.600,52 zł,***  *itd.*

4) dochód gospodarstwa domowego za 3 ostatnie miesiące **nie może być niższy** niż:

- 65 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa jednoosobowego,

- 80 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa dwuosobowego,

- 95 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa trzyosobowego

- 115 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa czteroosobowego,

- 135 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa pięcioosobowego,

- 160 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa sześcioosobowego,

- 185 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej   
w województwach dla gospodarstwa siedmioosobowego

i o dalsze 15 % dla każdej następnej osoby.

*Przykład: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim   
w 2018r. wynosiło 4.506,18 zł.*

* ***Minimalny miesięczny*** *dochód za ostatnie 3 miesiące gospodarstwa jednoosobowego 65% przeciętnego wynagrodzenia w kwocie 4.506,18 zł =* ***2.929,02 zł***
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo dwuosobowe 80% przeciętnego wynagr. w kwocie 4.506,18 zł =* ***3.604,94 zł*** *czyli.****1.802,47*** *zł/osobę*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo trzyosobowe 95% jak wyżej =* ***4.280,87zzł****, czyli* ***1.426,96 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo czteroosobowe 115% jak wyżej =* ***5.182,11 zł****, czyli* ***1.295,53 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo pięcioosobowe 135% jak wyżej =* ***6.083,35 zł****, czyli* ***1.216,67 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo sześcioosobowe 160% jak wyżej =* ***7.209,89 zł*** *czyli* ***1201,65 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo siedmioosobowe 185% jak wyżej =* ***8.336,44 zł*** *czyli* ***1.190,92 zł*** *na osobę,*
* *i o dalsze 15% dla każdej następnej rodziny*

*Uwaga!*

*Podane powyżej wielkości dochodów obowiązują od dnia 21.11.2019r. i ulegną zmianie w miesiącu listopadzie 2020 roku, gdy Prezes GUS w drodze obwieszczenia ogłosi wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2019r. Powyższe wyliczenia prosimy zatem traktować jako informację o przybliżonych dochodach i sposobie ich naliczania. Jednocześnie informujemy, że za* ***dochód*** *uważa się wszelkie przychody* ***po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe,*** *określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba   
że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.*

***Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. poz. 693 i 1220), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r.   
o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. poz. 195), oraz dodatku wychowawczego,   
o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 332, z późn. zm.)*** *(art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, Dz.U. nr 71, poz. 734 z dnia 10 lipca 2001r. z póź. zm. ).*

**„Najemca” przed podpisaniem umowy partycypacji i/lub umowy najmu zobowiązany jest** wypełnić *Wniosek o zawarcie umowy partycypacji i/lub Wniosek o wynajęcie mieszkania w zasobach GTBS*, udokumentować spełnienie warunków wykazanych w niniejszej informacji (ulotce) niezbędnych do zawarcia umowy partycypacji i/lub umowy najmu, dokonać wpłaty kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego i/lub kwoty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Kaucję wylicza się jako 12-krotność miesięcznych czynszów obliczonej wg stawki czynszu obowiązującej na dzień zawarcia umowy najmu.

*Przykład:*

*Wyliczenie* ***kaucji*** *dla mieszkania o powierzchni 50 m²*

*50 m² x 10,95 zł = 547,50 zł x 12 = 6.570,00 zł.*

„Najemca” będzie ponosił następujące koszty eksploatacji wynajętego mieszkania:

* czynsz płatny miesięcznie, w którym występują następujące składniki: należna część spłaty kredytu wraz z odsetkami, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości i energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
* świadczenia związane z eksploatacją mieszkania płatne za pośrednictwem „Towarzystwa”, w tym: opłaty za wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych,
* świadczenia związane z eksploatacją mieszkania płatne bezpośrednio dostawcy: energia elektryczna, energia cieplna, telefon, internet.

Wielkość czynszu określona jest przez Zgromadzenie Wspólników GTBS i nie może być wyższa niż 4% wartości odtworzeniowej w okresie rocznym, w obecnie eksploatowanych budynkach wynosi   
**od 10,95 zł/m2 do 14,78 zł/m²** miesięcznie i może ulec zmianie.

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego ul. Wilanowska 2a, 80-809 Gdańsk,   
tel. 717-88-01, 717-88-08, (fax) 717-88-00, od poniedziałku do piątku w godz. od 10:00 do 15:00.

**Wszelkich informacji na temat wynajmowania lokali mieszkalnych z zasobów GTBS   
sp. z o.o. można również uzyskać w Referacie Lokalowym Urzędu Miejskiego w Gdańsku mieszczącym się w budynku B przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku.**