**Warunki jakie musi spełniać kandydat na najemcę lokalu należącego do Gdańskiego**

**Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

**(obowiązujące od 09.02.2022r. do 17.11.2022r.)**

**„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 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
	+ o 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
	+ o dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

*Przykład: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2020r. wynosiło 5.140,75 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,3;5.140,75 x* ***1,3*** *= 6.682,98 zł.*

* ***Maksymalny miesięczny***  *dochód gospodarstwa jednoosobowego wynosi: 6.682,98 zł x 105% =****7.017,13 zł,*** *roczny* ***84.205,56 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego: 6.682,98 zł x 155% =* ***10.358,62 zł****, czyli* ***5.179,31 zł*** *na osobę, roczny* ***124.303,44 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi: 6.682,98 zł x 190% =* ***12.697,66 zł****, czyli* ***4.232,55******zł*** *na osobę, roczny* ***152.371,92 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego wynosi: 6.682,98 zł x 225% =****15.036,71 zł****, czyli* ***3.759,18 zł*** *na osobę, roczny* ***180.440,52 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego wynosi: 6.682,98 zł x 260% =****17.375,75 zł****, czyli* ***3.475,15 zł*** *na osobę, roczny* ***208.509,00 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego wynosi: 6.682,98 zł x 295% =****19.714,79 zł****, czyli* ***3.285,80 zł*** *na osobę, roczny* ***236.577,48 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi: 6.682,98 zł x 330% =****22.053,83 zł*** *czyli* ***3.150,55 zł*** *na osobę, roczny* ***264.645,96 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:
	+ 100 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
	+ 145 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
	+ 175 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
	+ 205 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
	+ powiększone o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

*Przykład: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2020r. wynosiło 5.140,75 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,2; 5.140,75 x* ***1,2*** *= 6.168,90 zł.*

* ***Maksymalny miesięczny*** *dochód gospodarstwa jednoosobowego wynosi: 6.168,90 zł x 100% =* ***6.168,90 zł,*** *roczny* ***74.026,80 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego: 6.168,90 zł x 145% =* ***8.944,91 zł****,
czyli* ***4.472,46 zł*** *na osobę, roczny* ***107.338,92 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi: 6.168,90 zł x 175% =****10.795,58******zł****,
czyli* ***3.598,53******zł*** *na osobę, roczny* ***129.546,96 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego wynosi: 6.168,90 zł x 205% =****12.646,25 zł****,
czyli* ***3.161,56 zł*** *na osobę, roczny* ***151.755,00 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego wynosi: 6.168,90 zł x 240% =****14.805,36 zł****, czyli* ***2.961,07 zł*** *na osobę, roczny* ***177.664,32 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego wynosi: 6.168,90 zł x 275% =****16.964,48 zł****, czyli* ***2.827,41 zł*** *na osobę, roczny* ***203,573,76 zł***
* *maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi: 6.168,90 zł x 310% =****19.123,59 zł*** *czyli* ***2.731,94 zł*** *na osobę, roczny* ***229.483,08 zł,***  *itd.*

*Uwaga!*

*Podane powyżej maksymalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 17.11.2021r. i ulegną zmianie w miesiącu listopadzie 2022 roku, gdy Prezes GUS w drodze obwieszczenia ogłosi wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim w 2021r.*

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

- 60 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa jednoosobowego,

- 75 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa dwuosobowego,

- 90 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa trzyosobowego,

- 110 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa czteroosobowego,

- 125 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa pięcioosobowego,

- 150 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa sześcioosobowego,

- 175 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa siedmioosobowego

i o dalsze 20 % dla każdej następnej osoby.

*Przykład: Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2021r. wynosiło 5.662,53 zł.*

* ***Minimalny miesięczny*** *dochód za ostatnie 3 miesiące gospodarstwa jednoosobowego 60% przeciętnego wynagrodzenia w kwocie 5.662,53 zł = 3.397,52* *zł*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo dwuosobowe 75% przeciętnego wynagr. w kwocie 5.662,53 zł =* ***4.246,90 zł*** *czyli* ***2.123,45*** *zł/osobę*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo trzyosobowe 90% jak wyżej =* ***5.096,28 zł****, czyli* ***1.698,76 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo czteroosobowe 110% jak wyżej =* ***6.228,78 zł****, czyli* ***1.557,20 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo pięcioosobowe 125% jak wyżej =* ***7.078,16 zł****, czyli* ***1.415,63 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo sześcioosobowe 150% jak wyżej =* ***8.493,80 zł*** *czyli* ***1.415,63 zł*** *na osobę,*
* *minimalny m-czny dochód gospodarstwo siedmioosobowe 175% jak wyżej =* ***9.909,43 zł*** *czyli* ***1.415,63 zł*** *na osobę,*
* *i o dalsze 20% dla każdej kolejnej osoby.*

*Uwaga!*

*Podane powyżej minimalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 09.02.2022r. i ulegną zmianie w miesiącu lutym 2023 roku, gdy Prezes GUS w drodze komunikatu ogłosi wysokość przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2022r.*

*Powyższe wyliczenia prosimy zatem traktować jako informację o przybliżonych dochodach i sposobie ich naliczania.*

*Jednocześnie informujemy, że* za **dochód** (*zgodnie z art. 30 ust. 4b ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2195 ze zm., w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, tekst jednolity - Dz.U. z 2021r. poz. 2021 ze zm. oraz art. 3 ust. 1 ustawy z dn. 28.11.2003r. o świadczeniach rodzinnych, tekst jednolity - Dz.U. z 2020r. poz. 111 ze zm*.) uważa się przychód pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenie społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne, pomniejszony o kwoty alimentów świadczonych na rzecz osób spoza gospodarstwa domowego.

**Dochód = przychód – koszty uzyskania przychodu – podatek należny od osób fizycznych – składki na ubezpieczenie społeczne – składki na ubezpieczenie zdrowotne - alimenty zapłacone na rzecz innych osób spoza gospodarstwa domowego**

**„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 10,73 zł = 536,50 zł x 12 = 6.438,00 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 10,73 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.**