



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

(obowiązujące od 17.11.2023 r. do 10.02.2024 r.)

„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** - 1,5 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: Przepiętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2022 r. wynosiło 6.297,51 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,5; $6.297,51 \times 1,5 = 9.446,27$ zł.

- **Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego** wynosi: $9.446,27 \text{ zł} \times 105\% = 9.918,58 \text{ zł}$, **roczny 119.022,96 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego**: $9.446,27 \text{ zł} \times 155\% = 14.641,72 \text{ zł}$, czyli **7.320,86 zł na osobę, roczny 175.700,64 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego** wynosi: $9.446,27 \text{ zł} \times 190\% = 17.947,91 \text{ zł}$, czyli **5.982,64 zł na osobę, roczny 215.374,92 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czterosobowego** wynosi: $9.446,27 \text{ zł} \times 225\% = 21.254,11 \text{ zł}$, czyli **5.313,53 zł na osobę, roczny 255.049,32 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięciosobowego** wynosi: $9.446,27 \text{ zł} \times 260\% = 24.560,30 \text{ zł}$, czyli **4.912,06 zł na osobę, roczny 294.723,60 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześćosobowego** wynosi: $9.446,27 \text{ zł} \times 295\% = 27.866,50 \text{ zł}$, czyli **4.644,42 zł na osobę, roczny 334.398,00 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego** wynosi: $9.446,27 \text{ zł} \times 330\% = 31.172,69 \text{ zł}$ czyli **4.453,24 zł na osobę, roczny 374.072,28 zł** itd.

- **dla lokali mieszkalnych bez partycypacji** – iloczynu współczynnika 1,4 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 czterosobowym gospodarstwie domowym,
 - powiększone o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Przykład: Przepiętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2022 r. wynosiło 6.297,51 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,4; $6.297,51 \times 1,4 = 8.816,51$ zł.

- **Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego** wynosi: $8.816,51 \text{ zł} \times 100\% = 8.816,51 \text{ zł}$, **roczny 105.798,12 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego**: $8.816,51 \text{ zł} \times 145\% = 12.783,94 \text{ zł}$, czyli **6.391,97 zł na osobę, roczny 153.407,28 zł**.



- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi: $8.816,51 \text{ zł} \times 175\% = 15.428,89 \text{ zł}$, czyli **5.142,96 zł** na osobę, roczny 185.146,68 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czterosobowego wynosi: $8.816,51 \text{ zł} \times 205\% = 18.073,85 \text{ zł}$, czyli **4.518,46 zł** na osobę, roczny 216.886,20 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięciosobowego wynosi $8.816,51 \text{ zł} \times 240\% = 21.159,62 \text{ zł}$, czyli **4.231,92 zł** na osobę, roczny 253.915,44 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześćosobowego wynosi: $8.816,51 \text{ zł} \times 275\% = 24.245,40 \text{ zł}$, czyli **4.040,90 zł** na osobę, roczny 290.944,80 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi: $8.816,51 \text{ zł} \times 310\% = 27.331,18 \text{ zł}$, czyli **3.904,45 zł** na osobę, roczny 327.974,16 zł, itd.

Uwaga!

Podane powyżej maksymalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 17.11.2023 r. i ulegną zmianie w miesiącu listopadzie 2024 roku, gdy Prezes GUS w drodze obwieszczenia ogłosi wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim w 2023 r.

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 czterosobowego,
 - 125 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa pięciosobowego,
 - 150 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa sześćosobowego,
 - 175 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa siedmioosobowego,
 - 205 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa ośmioosobowego
- i o dalsze 20 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Przykład: Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2022 r. wynosiło 6.346,15 zł.

- Minimalny miesięczny dochód za ostatnie 3 miesiące gospodarstwa jednoosobowego 60% przeciętnego wynagrodzenia w kwocie 6.346,15 zł = **3.807,69 zł**,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego 75% przeciętnego wynagr. w kwocie 6.346,15 zł = **4.759,61 zł** czyli **2.379,81 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego 90% jak wyżej = **5.711,54 zł**, czyli **1.903,85 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa czterosobowego 110% jak wyżej = **6.980,77 zł**, czyli **1.745,19 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa pięciosobowego 125% jak wyżej = **7.932,69 zł**, czyli **1.586,54 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa sześćosobowego 150% jak wyżej = **9.519,23 zł** czyli **1.586,54 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego 175% jak wyżej = **11.105,76 zł** czyli **1.586,54 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa ośmioosobowego 205% jak wyżej = **13.009,61 zł** czyli **1.626,21 zł** na osobę,
 - i o dalsze 20% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Uwaga!

Podane powyżej minimalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 10.02.2023 r. i ulegną zmianie w miesiącu lutym 2024 roku, gdy Prezes GUS w drodze komunikatu ogłosi wysokość przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2023 r.



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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa - tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2224 ze zm., w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, tekst jednolity - Dz.U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm. oraz art. 3 ust. 1 ustawy z dn. 28.11.2003 r. o świadczeniach rodzinnych, tekst jednolity - Dz.U. z 2020 r. 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 12,27 zł = 613,50 zł x 12 = 7.362,00 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 ciepła, 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 12,27 zł/m² do 17,21 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.