



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

(obowiązujące od 10.02.2023 r. do 17.11.2023 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** - 1,3 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 2021 r. wynosiło 5.622,34 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,3;  $5.622,34 \times 1,3 = 7.309,04$  zł.*

- **Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego** wynosi:  $7.309,04 \text{ zł} \times 105\% = 7.674,49 \text{ zł}$ , **roczny 92.093,88 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego**:  $7.309,04 \text{ zł} \times 155\% = 11.329,01 \text{ zł}$ , czyli **5.664,51 zł na osobę, roczny 135.948,12 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego** wynosi:  $7.309,04 \text{ zł} \times 190\% = 13.887,18 \text{ zł}$ , czyli **4.629,06 zł na osobę, roczny 166.646,16 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czterosobowego** wynosi:  $7.309,04 \text{ zł} \times 225\% = 16.445,34 \text{ zł}$ , czyli **4.111,34 zł na osobę, roczny 197.344,08 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięciosobowego** wynosi:  $7.309,04 \text{ zł} \times 260\% = 19.003,50 \text{ zł}$ , czyli **3.800,70 zł na osobę, roczny 228.042,00 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześćosobowego** wynosi:  $7.309,04 \text{ zł} \times 295\% = 21.561,67 \text{ zł}$ , czyli **3.593,61 zł na osobę, roczny 258.740,04 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego** wynosi:  $7.309,04 \text{ zł} \times 330\% = 24.119,83 \text{ zł}$  czyli **3.445,69 zł na osobę, roczny 289.437,96 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 czterosobowym 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 2021 r. wynosiło 5.622,34 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,2;  $5.622,34 \times 1,2 = 6.746,81$  zł.*

- **Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego** wynosi:  $6.746,81 \text{ zł} \times 100\% = 6.746,81 \text{ zł}$ , **roczny 80.961,72 zł.**
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego**:  $6.746,81 \text{ zł} \times 145\% = 9.782,87 \text{ zł}$ , czyli **4.891,44 zł na osobę, roczny 117.394,44 zł.**



- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi:  $6.746,81 \text{ zł} \times 175\% = 11.806,92 \text{ zł}$ , czyli **3.935,64 zł** na osobę, roczny 141.683,04 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego wynosi:  $6.746,81 \text{ zł} \times 205\% = 13.830,96 \text{ zł}$ , czyli **3.457,74 zł** na osobę, roczny 165.971,52 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego wynosi  $6.746,81 \text{ zł} \times 240\% = 16.192,34 \text{ zł}$ , czyli **3.238,47 zł** na osobę, roczny 194.308,08 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego wynosi:  $6.746,81 \text{ zł} \times 275\% = 18.553,73 \text{ zł}$ , czyli **3.092,29 zł** na osobę, roczny 222.644,76 zł.
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi:  $6.746,81 \text{ zł} \times 310\% = 20.915,11 \text{ zł}$ , czyli **2.987,87 zł** na osobę, roczny 250.981,32 zł, itd.

Uwaga!

Podane powyżej maksymalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 18.11.2022 r. i ulegną zmianie w miesiącu listopadzie 2023 roku, gdy Prezes GUS w drodze obwieszczenia ogłosi wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim w 2022 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 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,
- 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 czteroosobowego 110% jak wyżej = **6.980,77 zł**, czyli **1.745,19 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego 125% jak wyżej = **7.932,69 zł**, czyli **1.586,54 zł** na osobę,
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego 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 m<sup>2</sup>  
50 m<sup>2</sup> 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 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 10,73 zł/m<sup>2</sup> do 14,78 zł/m<sup>2</sup>** 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.**