



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

(obowiązujące od 12.02.2025 r. do 18.11.2025 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: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w woj. pomorskim w 2023 r. wynosiło 7.093,28 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,5; $7.093,28 \times 1,5 = 10.639,92$ zł.

- **Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego** wynosi: $10.639,92 \text{ zł} \times 105\% = 11.171,92 \text{ zł}$, **roczny 134.063,04 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego**: $10.639,92 \text{ zł} \times 155\% = 16.491,88 \text{ zł}$, czyli 8.245,94 zł na osobę, **roczny 197.902,56 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego** wynosi: $10.639,92 \text{ zł} \times 190\% = 20.215,85 \text{ zł}$, czyli 6.738,62 zł na osobę, **roczny 242.590,20 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego** wynosi: $10.639,92 \text{ zł} \times 225\% = 23.939,82 \text{ zł}$, czyli 5.984,96 zł na osobę, **roczny 287.277,84 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego** wynosi: $10.639,92 \text{ zł} \times 260\% = 27.663,79 \text{ zł}$, czyli 5.532,76 zł na osobę, **roczny 331.965,48 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego** wynosi: $10.639,92 \text{ zł} \times 295\% = 31.387,76 \text{ zł}$, czyli 5.231,29 zł na osobę, **roczny 376.653,12 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego** wynosi: $10.639,92 \text{ zł} \times 330\% = 35.111,74 \text{ zł}$ czyli 5.015,96 zł na osobę, **roczny 421.340,88 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 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 2023 r. wynosiło 7.093,28 zł. Zwiększamy dochód wskaźnikiem 1,4; $7.093,28 \times 1,4 = 9.930,59$ zł.

- **Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa jednoosobowego** wynosi: $9.930,59 \text{ zł} \times 100\% = 9.930,59 \text{ zł}$, **roczny 119.167,08 zł**,
- **maksymalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego**: $9.930,59 \text{ zł} \times 145\% = 14.399,36 \text{ zł}$, czyli 7.199,68 zł na osobę, **roczny 172.792,32 zł**,



- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego wynosi: $9.930,59 \text{ zł} \times 175\% = 17.378,53 \text{ zł}$, czyli **5.792,84 zł na osobę, roczny 208.542,36 zł.**
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego wynosi: $9.930,59 \text{ zł} \times 205\% = 20.357,71 \text{ zł}$, czyli **5.089,43 zł na osobę, roczny 244.292,52 zł.**
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego wynosi $9.930,59 \text{ zł} \times 240\% = 23.833,42 \text{ zł}$, czyli **4.766,68 zł na osobę, roczny 286.001,04 zł.**
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego wynosi: $9.930,59 \text{ zł} \times 275\% = 27.309,12 \text{ zł}$, czyli **4.551,52 zł na osobę, roczny 327.709,44 zł.**
- maksymalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego wynosi: $9.930,59 \text{ zł} \times 310\% = 30.784,83 \text{ zł}$, czyli **4.397,83 zł na osobę, roczny 369.417,96 zł.** itd.

Uwaga!

Podane powyżej maksymalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 19.11.2024 r. i ulegną zmianie w miesiącu listopadzie 2025 roku, gdy Prezes GUS w drodze obwieszczenia ogłosi wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim w 2024 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 2024 r. wynosiło 8.181,72 zł.

- Minimalny miesięczny dochód za ostatnie 3 miesiące gospodarstwa jednoosobowego 60% przeciętnego wynagrodzenia w kwocie 8.181,72 zł = **4.909,03 zł,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa dwuosobowego 75% przeciętnego wynagr. w kwocie 8.181,72 zł = **6.136,29 zł** czyli **3.068,15 zł na osobę,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa trzyosobowego 90% jak wyżej = **7.363,55 zł**, czyli **2.454,52 zł na osobę,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa czteroosobowego 110% jak wyżej = **8.999,89 zł**, czyli **2.249,97 zł na osobę,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa pięcioosobowego 125% jak wyżej = **10.227,15 zł**, czyli **2.045,43 zł na osobę,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa sześcioosobowego 150% jak wyżej = **12.272,58 zł** czyli **2.045,43 zł na osobę,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa siedmioosobowego 175% jak wyżej = **14.318,01 zł** czyli **2.045,43 zł na osobę,**
- minimalny m-czny dochód gospodarstwa ośmioosobowego 205% jak wyżej = **16.772,53 zł** czyli **2.096,57 zł na osobę,**
- i o dalsze 20% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Uwaga!

Podane powyżej minimalne wielkości dochodów obowiązują od dnia 12.02.2025 r. i ulegną zmianie w miesiącu lutym 2026 roku, gdy Prezes GUS w drodze komunikatu ogłosi wysokość przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2025 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 niezałączone 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
 $50 \text{ m}^2 \times 13,76 \text{ zł} = 688 \text{ zł} \times 12 = 8.256,00 \text{ zł}$.

„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 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.