

UCHWAŁA NR

RADY GMINY PUCK

z dnia kwietnia 2025 roku

w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) w zw. z art. 22e ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.) w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2, ust. 2 i ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 506),

Rada Gminy Puck

uchwała, co następuje:

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez Społeczną Agencję Najmu, zwaną dalej „SAN”, z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Rozpoczęcie przez SAN działalności na terenie Gminy, w tym dzierżawienie lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po zawarciu pomiędzy Gminą a SAN umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN.

§ 2 Zakres przedmiotowy uchwały i definicje

1. Uchwała określa:
 - 1) kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
 - 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
 - 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **dochodzie** – należy przez to rozumieć średnie wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim zgodnie z aktualnym na moment przystąpienia uczestnika do projektu obwieszczeniem GUS;
 - 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Puck;
 - 3) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby fizyczne zgłoszone we wniosku o zawarcie z SAN umowy najmu do wspólnego zamieszkania;
 - 4) **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła umowę najmu z SAN;
 - 5) **SAN** – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.), z którą gmina zawarła umowę o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN;
 - 6) **umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;

- 7) **ustawie o SAN** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.);
- 8) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN;
- 9) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz jednorodzinne budynki mieszkalne;
- 10) **zasobie SAN** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne dostępne do oddania w najem przez SAN w ramach umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ust.1 ustawy o SAN.
- 11) **Wytycznych** – należy przez to rozumieć Wytyczne dotyczące realizacji projektów z udziałem środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w regionalnych programach na lata 2021-2027 przyjęte przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w dniu 6 grudnia 2023 r. (MfiPR/2021-2027/16(2);
- 12) **osobie bezrobotnej** - należy rozumieć osobę bezrobotną w rozumieniu Wytycznych;
- 13) **osobie z niepełnosprawnościami** - należy rozumieć osobę niepełnosprawną w rozumieniu Wytycznych;
- 14) **osobie ubogiej pracującej** – należy rozumieć osobę ubogą pracującą w rozumieniu Wytycznych;

§ 3 Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu

1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna zamieszkująca na terenie gminy, jeżeli spełnia łącznie następujące kryteria:
 - 1) **przynależą do co najmniej jednej z poniższych grup, tj.:**
 - a) **jest osobą lub rodziną kwalifikującą się do świadczeń z pomocy społecznej**, zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej;
 - b) **jest osobą bezrobotną** w rozumieniu Wytycznych, tj. osobą pozostającą bez pracy, gotowa do podjęcia pracy i aktywnie poszukująca zatrudnienia;
 - c) **jest osobą z niepełnosprawnościami**, o ile ich dochody nie przekraczają średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim¹;
 - d) **jest osobą ubogą pracującą** w rozumieniu Wytycznych, tj. zamieszkującą w gospodarstwie domowym², w którym dochody (z wyłączeniem transferów społecznych³, przypadające na jedną osobę nie przekraczają kryteriów dochodowych ustalonych w oparciu o próg interwencji socjalnej w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do projektu albo której dochody podlegające opodatkowaniu w ujęciu miesięcznym nie przekraczają minimalnego wynagrodzenia za pracę w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do projektu;
 - e) **jest osobą pracującą w sektorze edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej**, o ile jej dochody nie przekraczają średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim;
 - 2) **jako osoba ubiegającą się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego nie posiadają prawa własności ani spółdzielczego**

¹ Zgodnie z aktualnym na moment przystąpienia uczestnika do projektu Obwieszczeniem GUS w sprawie wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim.

² Gospodarstwo domowe - zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się. Osoby samotne utrzymujące się samodzielnie tworzą jednoosobowe gospodarstwa domowe.

³ Transfery społeczne - bieżące przelewy otrzymywane przez gospodarstwa domowe podczas okresu odniesienia dochodu, przeznaczone do zmniejszenia ciężarów finansowych związanych z wieloma nieprzewidywalnymi sytuacjami lub potrzebami, dokonywane w ramach wspólnie organizowanych systemów lub poza tymi systemami przez organy rządowe lub instytucje typu non-profit świadczące usługi na rzecz gospodarstw domowych (NPISH). W ramach świadczeń społecznych można wyodrębnić następujące grupy: świadczenia dotyczące rodziny, dodatki mieszkaniowe, świadczenia dla bezrobotnych, świadczenia związane z wiekiem, renty rodzinne, świadczenia chorobowe, świadczenia dla osób z niepełnosprawnościami, stypendia, świadczenia dotyczące wykluczenia społecznego.

własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

- 3) jest osobą w wieku produkcyjnym, gotową do podjęcia pracy/podniesienia swoich kwalifikacji i umiejętności;
 - 4) jest osobą nieposiadającą zaległości z tytułu zobowiązań wobec gminy.
2. W przypadku, gdy Wnioskodawca korzysta lub nie korzysta np. z dopłat z programu „Mieszkanie na start” lub innych dodatków mieszkaniowych, zobowiązany jest dołączyć do wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 2., odpowiednio zaświadczenie z GOPS/ decyzję Gminy Puck/ zaświadczenie z BGK.
 3. W przypadku większej liczby osób chętnych niż liczba dostępnych miejsc w projekcie, niezależnie od bezwzględnie obowiązujących kryteriów, zdefiniowanych w § 3 ust. 1-4, pierwszeństwo mają osoby posiadające orzeczenie o niepełnosprawności, które otrzymają z tego tytułu 2 punkty.
 4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w § 3, spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

§ 4 Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

1. Za kwalifikowanie osób fizycznych ubiegających się o wsparcie w ramach zadania publicznego odpowiada SAN.
2. Wnioskodawca składa wniosek do SAN o zawarcie umowy najmu, którego wzór określony zostanie przez SAN.
3. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobu SAN.
4. SAN przyjmuje wnioski w sposób ciągły.
5. Ogłoszenie o naborze, terminie i miejscu składania wniosków, o których mowa w ust. 2, zostanie podane do publicznej wiadomości na stronie internetowej www.gmina.puck.pl oraz na stronie internetowej SAN.
6. Wnioskodawca dołącza do wniosku zaświadczenia, oświadczenia oraz inne dokumenty potwierdzające spełnianie kryteriów, o których mowa w § 3.
7. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego oświadczenia o nieposiadaniu prawa własności ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
8. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3, na podstawie oświadczeń wnioskodawcy, zaświadczeń oraz innych dokumentów wydanych przez właściwy organ lub podmiot, w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, Ośrodek Pomocy Społecznej, Urząd Skarbowy, Powiatowy Zespół Orzekania o Niepełnosprawności, Urząd Gminy, BGK itp.
9. Weryfikacja spełnienia kryteriów, o której mowa w ust. 8, następuje na etapie przyjmowania wniosków przez SAN oraz przed rozpoczęciem udziału w pierwszej formie wsparcia.
10. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski w całości wypełnione i podpisane.
11. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki lub jest niekompletny, wzywa się Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni, liczonym od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Termin uważa się za zachowany również wtedy, gdy przed jego upływem pismo zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 366).
12. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 11, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
13. Wniosek podlega odrzuceniu, jeżeli podane w nim dane są nieprawdziwe lub gdy zostały zatajone dane istotne dla oceny spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3.
14. O kolejności zawarcia umowy najmu decyduje spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 oraz w § 4 ust.7, kolejność zgłoszeń (data i godzin złożenia wniosku), z zastrzeżeniem w § 3 ust. 3 oraz dostępność lokali mieszkalnych.

15. Osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.
16. Wnioskodawca traci uprawnienie do zawarcia umowy najmu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych okoliczności:
 - 1) wnioskodawca nie przystąpi do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie, albo
 - 2) wnioskodawca odrzuci dwie propozycje najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego złożone przez SAN, albo
 - 3) wnioskodawca poświadczy nieprawdę lub zatai prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu.
17. W przypadku utraty przez wnioskodawcę uprawnień do zawarcia umowy najmu z przyczyn wskazanych w ust. 16 albo zwolnienia przedmiotu najmu wskutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom oczekującym na jej podpisanie, zgodnie z kolejnością wskazaną w § 4 ust. 14.
18. SAN określi wzór wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wykazem zaświadczeń, oświadczeń i innych dokumentów potwierdzających spełnianie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1, stanowiących załączniki do wniosku oraz skład i zasady działania komisji powoływanej w celu rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu.
19. Członkiem komisji, o której mowa w ust. 18, będzie minimum 1 osoba wskazana przez Wójta Gminy Puck.

§ 5 Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu

1. W przypadku zakończenia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu tego samego lokalu po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1, pod warunkiem, że przedmiot umowy pozostaje w zasobie SAN.
2. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia warunku i kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w przypadku braku niezbędnych i aktualnych danych, wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia stosownych dokumentów, zaświadczeń i oświadczeń zgodnie z § 4 ust. 6-8.
3. SAN nie zawrze nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą w przypadku, gdy rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.
4. Warunkiem zawarcia nowej umowy najmu jest brak zadłużenia z tytułu należności wynikających z dotychczas zawartej umowy najmu z SAN oraz brak uzasadnionych skarg na zachowanie najemców, niszczenie mienia czy części wspólnych nieruchomości.

§ 6 Przepisy końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.


ADWOKAT
Jakub Kudła