UCHWAŁA Nr XVIII/60/25
RADY GMINY PUCK

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

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
uchwala, 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] 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.

1) **przynależy 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 osoba bezrobotną** w rozumieniu Wytycznych, tj. osobą pozostająca 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 pomorskim[#];

   d) **jest osobą ubogą pracującą** w rozumieniu Wytycznych, tj. zamieszkującą w gospodarstwie domowym[#], w którym dochody (z wyłączeniem transferów społecznych[#], 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 pracująca 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 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.

Przewodniczący Rady Gminy:
Jolanta Bieszke