

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania i sprzedaży nowopowstałych lokali w budynku przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2) i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Lokale mieszkalne w nowobudowanym budynku wielolokalowym posadowionym na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Ożarów Mazowiecki przy ul. Poznańskiej 171, mogą być wynajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki określone niniejszym paragrafem.

2. Nowe lokale mieszkalne mogą być przydzielane i wynajmowane osobom (małżeństwom), które:

- a)** mieszkają co najmniej 5 lata na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki;
- b)** złożyły wniosek o przydział lokalu i wymagane oświadczenia wraz z wymaganymi zaświadczeniami;
- c)** przed zawarciem umowy wpłacą kaucję mieszkaniową w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal,
- d)** w chwili zawarcia umowy najmu przydzielonego lokalu ukończyły 25 lat i nie ukończyły 45 roku życia,
- e)** w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, posiadają udokumentowane dochody netto dla jednej osoby nie mniejsze niż 2300,00 a nie przekraczające 3200,00 zł miesięcznie, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego udokumentowany dochód netto, w przeliczeniu na osobę, nie mniejszy niż 1500,00 zł/miesięcznie i nie przekraczający 2 500,00 zł/miesięcznie,
- f)** nie posiadają jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości przeznaczonej i nadającej się do zamieszkania, z wyjątkiem osób wynajmujących lokal komunalny od Gminy Ożarów Mazowiecki i zamieszkujących w tym lokalu – pod warunkiem rozwiązania umowy najmu i zdania lokalu oraz dokonania wszelkich rozliczeń za lokal przed zawarciem umowy najmu nowego lokalu; w przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego jako osoba nie mająca zawartej umowy potwierdzającej jego prawo do tego lokalu, tj. jedynie domownik, wnioskodawca musi dostarczyć zaświadczenie zarządcy lub właściciela lokalu o niezaleganiu z opłatami za lokal;
- g)** w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku, nie zbyły posiadanego uprzednio prawa własności nieruchomości lokalowej lub innej nieruchomości przeznaczonej i nadającej się do zamieszkania lub nie zrzekły się ograniczonego prawa rzeczowego posiadanego względem takiej nieruchomości.

3. Lokale będą mogły być przydzielone osobom z listy osób spełniających warunki przydziału mieszkania na podstawie złożonych wniosków o przydział lokalu. Przydział poszczególnych lokali może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu losowania, którego prawidłowość przebiegu będzie nadzorował notariusz.

4. Do dochodu ustalonego celem ustalenia spełniania kryteriów przydziału i wynajmu lokalu, wlicza się dochód wnioskodawcy/wnioskodawców oraz osób mających zamieszkać z wnioskodawcą/wnioskodawcami, przy czym kryteria dochodowe muszą być spełnione zarówno w chwili składania wniosku o przydział, jak i zawierania umowy najmu. Potwierdzeniem osiągniętych dochodów każdej z osób mających zamieszkać w lokalu, jest dochód potwierdzony zaświadczeniem z Urzędu Skarbowego lub deklaracją PIT wraz z potwierdzeniem złożenia w Urzędzie Skarbowym (również przez Internet) za ostatni rok kalendarzowy, przed złożeniem wniosku o przydział lokalu.

5. W okresie, od chwili złożenia wniosku o przydział do chwili podpisania umowy najmu przydzielonego lokalu, wnioskodawca/wnioskodawcy mają obowiązek składania oświadczeń o spełnianiu kryteriów przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na każde żądanie Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego we wskazanym terminie, pod rygorem skreślenia z listy przydziałów oraz odmowy zawarcia umowy najmu; w trakcie trwania procedury przydziału wnioskodawca/wnioskodawcy mają także obowiązek zgłaszania Burmistrzowi zmian sytuacji osobistej, mającej wpływ na spełnianie warunków przydziału i zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku niespełniania lub zaprzestania spełniania warunków przydziału lokalu mieszkalnego przez wnioskodawcę/wnioskodawców następuje skreślenie z listy przydziałów lub odmowa zawarcia umowy najmu.

7. Lokale przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami i za ich oraz wynajmującego zgodą, jedynie z innym lokalem w tym samym budynku. Zamiana lokali jest możliwa zarówno po przeprowadzeniu losowania, jak i w trakcie trwania umowy najmu.

8. Analizę składanych wniosków o przydział lokali oraz spełniania warunków przydziału lokali będzie prowadziła Komisja powołana w tym celu przez Burmistrza.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne w budynku przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim, sprzedaje się za jednorazową odpłatnością i wg następujących zasad:

a) w pierwszym roku od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez danego najemcę, nieruchomość lokalową sprzedaje się z bonifikatą w wysokości 45% od ceny rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) po upływie roku od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez danego najemcę, nieruchomość lokalową sprzedaje się z bonifikatą w wysokości 40% od ceny rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

c) po upływie 2 pełnych lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez danego najemcę, nieruchomość lokalową sprzedaje się z bonifikatą w wysokości 35% od ceny rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Lokale mieszkalne w budynku przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim, sprzedaje się na raty tylko i wyłącznie w pierwszym roku od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez danego najemcę, a nieruchomość lokalową sprzedaje się z bonifikatą w wysokości 25% od ceny rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

3. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, pierwszą ratę nabywca uiszcza najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, a następne raty płatne są w terminach określonych w umowie z nabywcą. Sprzedaż na raty następuje wraz z wpisem na rzecz Gminy Ożarów Mazowiecki hipoteki do księgi wieczystej lokalu będącego przedmiotem sprzedaży, przy czym wysokość hipoteki ma zabezpieczać nieuiszczoną do dnia sprzedaży cenę nabytego lokalu powiększoną o przewidywaną wysokość należnych odsetek oraz koszty przymusowej egzekucji niezapłaconych należności z tytułu ceny lokalu.

4. Po upływie pełnych 3 lat od dnia zawarcia umowy najmu, nie stosuje się bonifikat w sprzedaży lokali w budynku przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim, a Gmina Ożarów Mazowiecki rozpoczyna procedurę sprzedaży lokalu, zgodnie z odrębnymi, powszechnie obowiązującymi przepisami. Sprzedaży nieruchomości lokalowej dokonuje się także wówczas, jeżeli stanowi on przedmiot obowiązującej umowy najmu lokalu mieszkalnego z najemcą, który nie wykupił lokalu w ciągu 3 lat od zawarcia umowy najmu.

5. Jeżeli sprzedawany lokal był przedmiotem zamiany, czas od zawarcia umowy najmu liczy się danemu najemcy od chwili zawarcia przez niego pierwszej umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Poznańskiej 171.

6. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, która następuje na wniosek nabywcy, ustala się pierwszą ratę w wysokości 20% wartości ceny sprzedawanego lokalu z uwzględnieniem bonifikaty, a pozostała należność płatna będzie w równych ratach miesięcznych ustalonych przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w okresie nie dłuższym niż 10 lat, z oprocentowaniem równym wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

7. Nabywca ponosi wszelkie koszty sądowe oraz notarialne związane ze sprzedażą lokalu.

8. Sprzedaż lokalu następuje wraz z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

9. Za oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu pobiera się pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

10. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza. Ostateczna decyzja o wyrażeniu zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego należy do Burmistrza.

11. Jeżeli przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych następuje z inicjatywy Burmistrza, należy zawiadomić na piśmie najemców lokali przeznaczonych do sprzedaży o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali.

12. Najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, powinni w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o przeznaczeniu do sprzedaży, złożyć deklarację o chęci skorzystania z pierwszeństwa zakupu.

13. Najemcy korzystają z prawa pierwokupu w przypadku wyrażenia zgody na cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o zasady określone zapisami niniejszego paragrafu.

14. Gmina będzie żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (po jej waloryzacji), w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia go na inne cele niż mieszkalne, przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia pierwszego zakupu lokalu od Gminy Ożarów Mazowiecki. Wyjątki określają odrębne przepisy.

15. Wartość lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w nieruchomości wspólnej oraz wartość gruntów zabudowanych i niezabudowanych ustalają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie cen rynkowych obowiązujących na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki z uwzględnieniem ich stanu technicznego w chwili zawarcia umowy najmu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.