

**UCHWAŁA NR LVII/599/18**  
**RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**  
**z dnia 9 lipca 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. 18 ust. 2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i 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 późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.<sup>3)</sup>) uchwala 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:

**1)** zamieszkują co najmniej 5 lat na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki, licząc do chwili złożenia wniosku co udowodnią np. pisemnym oświadczeniem potwierdzonym przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, w którym zamieszkiwały a także, które rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym Warszawa Bielany i wskazały w zeznaniu podatkowym Gminę Ożarów Mazowiecki, jako miejsce swojego zamieszkania;

**2)** złożyły wniosek o przydział lokalu i stosowne oświadczenia wraz z wymaganymi zaświadczeniami;

**3)** przed zawarciem umowy wpłacą kaucję mieszkaniową w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal;

**4)** w chwili składania wniosku o przydział lokalu ukończyły 25 lat, i nie ukończyły 45 roku życia;

**5)** 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;

**6)** nie posiadają jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości przeznaczonej i nadającej się do zamieszkania, z wyjątkiem osób wynajmujących lokale mieszkalne na terenie 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 pisemne zaświadczenie zarządcy lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o niezaleganiu z opłatami za lokal zajmowany w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy najmu przydzielonego lokalu;

**7)** 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. Wnioskodawcy będą mogli ubiegać o następujące rodzaje mieszkań uzależnione od ilości osób, które mają zamieszkać w lokalu wraz z wnioskodawcą zgodnie z jego deklaracją:

**1)** mieszkania jednopokojowe będą mogły być przydzielane dla 1-2 domowników;

**2)** mieszkania dwupokojowe, będą mogły być przydzielane dla 3-4 domowników;

---

<sup>1)</sup>Zm. i 1000

<sup>2)</sup>Zm. z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756

<sup>3)</sup>Zm. z 2017 r. poz. 1509 oraz z 2018 r. 50, 650, 1000 i 1089

- 3) mieszkania trzypokojowe, będą mogły być przydzielane dla 5 i więcej domowników;
- 4) Ilość osób wskazanych do obliczenia kryterium dochodowego decyduje o możliwości ubiegania o przydział mieszkania o określonej liczbie pokoi.
4. Do dochodu przyjętego 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 w chwili składania wniosku o przydział. Potwierdzeniem osiągniętych dochodów każdej z osób mających zamieszkać w lokalu, jest dochód wynikający z zaświadczenia z Urzędu Skarbowego lub deklaracji 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 w budynku 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 jedynie po przeprowadzeniu losowania, a przed podpisaniem umowy najmu. W przypadku, gdyby osoby składające odrębne wnioski o przydział lokalu zawarły związek małżeński po złożeniu wniosków i przed zawarciem umowy najmu, będą miały możliwość zawarcia umowy najmu tylko jednego lokalu. W przypadku, gdyby najemcy odrębnych lokali przy ul. Poznańskiej 171 zawarły związek małżeński po zawarciu umów najmu, to będą miały możliwość wykupu tylko jednego lokalu na własność, a warunkiem tego wykupu będzie rozwiązanie umowy najmu drugiego lokalu, zdanie go i uregulowanie wszystkich należności wobec wynajmującego.
8. Analizę składanych wniosków o przydział lokali oraz spełniania warunków przydziału lokali będzie prowadziła Komisja Weryfikacyjna powołana w tym celu przez Burmistrza. Burmistrz dokonuje ostatecznego zatwierdzenia wniosków pod względem spełniania kryteriów przydziału.
9. Przydział poszczególnych lokali może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu losowania, którego prawidłowość przebiegu będzie nadzorował notariusz.
10. Podczas losowania na sali mogą być obecne wszystkie osoby pełnoletnie, w tym przede wszystkim osoby ubiegające się o przydział lokalu.
11. Losowanie będzie prowadził Przewodniczący Komisji Weryfikacyjnej lub jego Zastępca.
12. Wnioskodawcy dopuszczeni do losowania, tj. których spełnianie kryteriów zostało pozytywnie zweryfikowane przez Komisję Weryfikacyjną i Burmistrza, zostaną podzieleni na trzy grupy:
  - 1) zainteresowani mieszkaniami jednopokojowymi;
  - 2) zainteresowani mieszkaniami dwupokojowymi;
  - 3) zainteresowani mieszkaniami trzypokojowymi.
13. Każde mieszkanie w danej grupie będzie miało swój numer. Rzuty mieszkań z numerami będą dostępne na stronie Urzędu Miejskiego w Ożarowie Mazowieckim.
14. W pierwszej kolejności losowanie wyłoni kandydata z danej grupy kandydatów do mieszkań kolejno jedno, dwu i na końcu trzypokojowych.
15. Po wylosowaniu osoby kandydata z danej grupy, nastąpi losowanie numeru mieszkania z danej grupy (mieszkań jedno, dwu i trzypokojowych).
16. Mieszkanie z danym numerem będzie wskazywało położenie danego lokalu w budynku.
17. Po wylosowaniu mieszkania kandydat ma 14 dni od dnia losowania na zawarcie umowy najmu i wpłacenie kaucji.

**18.** Dopuszcza się zamiany mieszkań w ciągu 14 dni od losowania, przy czym zamiany mogą następować wyłącznie pomiędzy osobami, które otrzymały przydział w wyniku losowania i tylko w obrębie danej grupy mieszkań jedno, dwu albo trzypokojowych).

**19.** W przypadku nie podpisania umowy w terminie 14 dni od dnia losowania, przydział lokalu traci moc, a wyniki losowania stają się nie wiążące. Ponowny przydział takiego lokalu innej osobie, nastąpi na tych samych zasadach i na mocy losowania, którego termin wyznaczy Komisja Weryfikacyjna. Udział w powtórny losowaniu będą mogli brać wnioskodawcy, którzy brali udział w losowaniu w danej grupie lokalu, z wyjątkiem osoby, która nie podpisała umowy najmu lokalu będącego przedmiotem pierwszego losowania.

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

**1)** 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,

**2)** 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,

**3)** 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 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 lokalu mieszkalnego 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.** 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.

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

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

**8.** Za oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu pobiera się pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem bonifikaty.

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

**10.** 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.

**11.** 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.

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

**13.** 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 od dnia pierwszego zakupu lokalu od Gminy Ożarów Mazowiecki. Wyjątki określają odrębne przepisy.

**14.** 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.

**15.** Najemcy, którzy nie wykupili lokalu z wykorzystaniem ustawowego pierwszeństwa zakupu, nie będą mogli startować w przetargu na sprzedaż zajmowanego przez siebie lokalu.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*A. Cichal*