

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania i sprzedaży nowopowstałych lokali w budynkach przy
ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Ożarów Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 2023 r. poz. 725) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Lokale mieszkalne (mieszkania) w zrewitalizowanych budynkach wielolokalowych posadowionych na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Ożarów Mazowiecki przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, mogą być wynajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki określone niniejszym paragrafem, z zastrzeżeniem § 1 ust. 21.

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

1) zamieszkują co najmniej 5 lat na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki, licząc do chwili złożenia wniosku, co potwierdzają:

- wynajmowaniem lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki, na podstawie umowy najmu lub
- pisemnym oświadczeniem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki, z którą zamieszkiwał wnioskodawca;

2) rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT) w Urzędzie Skarbowym Warszawa Bielany, wskazując w zeznaniu podatkowym adres na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki, jako miejsce swojego zamieszkania;

3) złożyły wniosek o przydział lokalu mieszkalnego i stosowne oświadczenia wraz z wymaganymi załącznikami;

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

5) w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, posiadają udokumentowane dochody netto dla jednoosobowego gospodarstwa domowego nie mniejsze niż 4 800 zł miesięcznie a nie przekraczające 6 500 zł miesięcznie, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego udokumentowany dochód netto, w przeliczeniu na osobę, nie mniejszy niż 3 300 zł miesięcznie i nie przekraczający 5 600 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 5 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 mieszkalne będą mogły być przydzielone osobom z listy osób spełniających warunki przydziału lokalu na podstawie złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego. W złożonym wniosku należy zaznaczyć rodzaj lokalu: jedno- lub dwupokojowy. Wybór jednego rodzaju lokalu przez wnioskodawcę, będzie jednoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o lokal innego rodzaju, z zastrzeżeniem § 1 ust. 15.
4. Do dochodu przyjętego celem ustalenia spełniania kryteriów przydziału i wynajmu lokalu mieszkalnego, 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 mieszkalnego.
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 mieszkalne w budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie mogą być przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami i za ich oraz wynajmującego zgodą. 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. Fabrycznej 3 lub ul. Fabrycznej 5 w Józefowie zawarli związek małżeński po zawarciu umów najmu, to będą mieli 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 mieszkalnych 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 dwie grupy:
- 1) zainteresowani mieszkaniami jednopokojowymi;
 - 2) zainteresowani mieszkaniami dwupokojowymi.
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- i dwupokojowych.

15. Osoby, które we wniosku wskazały, że ubiegają się o lokal jednopokojowy, będą mogły wyrazić zgodę na udział w losowaniu mieszkania dwupokojowego w przypadku wyczerpania wolnych lokali w losowaniu mieszkań jednopokojowych oraz pozostania jako niewylosowanych (dostępnych) lokali dwupokojowych, co potwierdzą stosownym oświadczeniem we wniosku.

16. Po wylosowaniu osoby kandydata z danej grupy, nastąpi losowanie numeru mieszkania z danej grupy (mieszkań jedno- i dwupokojowych).

17. Mieszkanie z danym numerem będzie wskazywało położenie danego lokalu w danym budynku.

18. Po wylosowaniu mieszkania kandydat ma 14 dni od dnia losowania na zawarcie umowy najmu i wpłacenie kaucji.

19. 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- albo dwupokojowych.

20. W przypadku nie podpisania umowy w terminie 14 dni od dnia losowania, przydział lokalu traci moc, a wyniki losowania stają się niewiążące.

21. Lokale mieszkalne, których nie przydzielono w wyniku pierwszego lub kolejnego losowania i nie zawarto na nie umów najmu, zostaną wg decyzji i wskazań Burmistrza co do poszczególnych lokali: przeznaczone do ponownego przydziału w drodze losowania na zasadach określonych w niniejszym paragrafie albo przeznaczone do przydziału na ogólnie obowiązujących zasadach przydziału lokali komunalnych na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki.

22. W przypadku przeznaczenia lokalu do dokonania przydziału na zasadach ogólnych, nie stosuje się zapisów określonych w § 2, a ich sprzedaż następuje na ogólnie obowiązujących zasadach sprzedaży

lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, 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 budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, 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 budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, 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 na zasadach wynikających z przepisów ustawowych dotyczących własności lokali.
 - 8.** Bonifikatę przyznaną od ceny sprzedaży lokalu, stosuje się również do ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości ułamkowej części gruntu sprzedawanej wraz z lokalem.
 - 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.

Uzasadnienie

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania i sprzedaży nowopowstałych lokali w zrewitalizowanych budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów Mazowiecki stanowi kompleksową propozycję zaspokojenia części potrzeb mieszkaniowych grupy mieszkańców Gminy Ożarów Mazowiecki, którzy z jednej strony nie spełniają ogólnie obowiązujących kryteriów przydziału lokalu komunalnego z uwagi na m.in. zbyt wysokie dochody, a z drugiej strony nie posiadających wystarczających środków na zakup mieszkania w warunkach w pełni rynkowych.

Przyjęcie rozwiązania, w którym lokale te przed wykupem są pierwotnie przedmiotem najmu, pozwala Gminie Ożarów Mazowiecki na dość precyzyjne określenie grupy docelowej w sposób zgodny z założeniami wskazanymi na początku uzasadnienia. Celu tego nie spełniałaby sprzedaż tych lokali poprzez ich sprzedaż bezpośrednio po wybudowaniu, gdyż zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, zbycie musiałoby nastąpić w drodze przetargu nieograniczonego, do którego nie da się wprowadzić warunków nabycia gwarantujących realizację celu założonego przez Gminę. Należy także zauważyć, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż mieszkań najemcom odbywa się w drodze bezprzetargowej, co z kolei umożliwia zbycie z zastosowaniem bonifikat, których zasady również może określić Gmina w sposób przez siebie pożądanym, z punktu widzenia realizacji przyjętych założeń oraz realizowania zadania własnego określonego art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowego zasobu gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „*tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.*”

Spodziewane duże zainteresowanie oraz, jak się wydaje, duża atrakcyjność propozycji zabezpieczenia części potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Ożarów Mazowiecki, spowodowały, że zdecydowano się m.in. na poddanie przebiegu procedury przydziału mieszkań zarówno kontroli społecznej, jak i nadzorowi notariusza, mającego za zadanie czuwać nad zgodnością tej procedury z prawem. Zgodnie z przyjętą koncepcją, najem lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, jest jedynie stanem tymczasowym, stanowiąc krótki i zależny od najemcy etap przejściowy na drodze do nabycia własności. Gmina nie przewiduje możliwości wydłużenia czasookresu trwania umowy najmu przedmiotowych lokali, stąd też wszyscy już chociażby potencjalni najemcy muszą mieć od początku świadomość konieczności wykupu zajmowanego lokalu, pod rygorem zbycia przez Gminę lokalu w drodze przetargu po upływie trzech lat trwania umowy najmu danego lokalu, pomimo, że lokal ten będzie nadal przedmiotem najmu na czas nieokreślony.

Gwarancją zdolności finansowej najemców do ponoszenia tymczasowych opłat za czynsz i inne opłaty mieszkaniowe, jak również zdolności wykupu wynajmowanego lokalu, są przyjęte kryteria dochodowe dla osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu w budynkach przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie. Weryfikację dochodów osób wnoszących o przydział, przyjęto jedynie na podstawie dochodów PIT, co po pierwsze - wprowadza proste, czytelne i jednolite zasady weryfikacji osiągniętych dochodów, a po drugie - jest rzeczywistym odzwierciedleniem realnych możliwości finansowych osób wnoszących o przydział lokalu oraz minimalizuje ryzyko braku środków na wykup lokalu przez najemcę we wskazanym czasie.

Omawiana Uchwała, kompleksowo i autonomicznie w stosunku do innych uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim, reguluje zarówno warunki przydziału lokali przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, procedurę tego przydziału, jak również zasady zbywania lokali.