

**Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego
ogłasza**

pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokali mieszkalnych nr 13 i 14 w budynku przy ul. Poznańskiej 171 zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 6 w obrębie ewidencyjnym 0009 w Ożarowie Mazowieckim wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, w gminie Ożarów Mazowiecki

Przedmiotem przetargu są lokale mieszkalne:

- a) nr 13 w budynku przy ul. Poznańskiej 171 o pow. 40,84 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 4084/172675,
- b) nr 14 w budynku przy ul. ul. Poznańskiej 171 o pow. 29,04 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 2904/172675,

zlokalizowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce ewidencyjnej nr 6 z obrębu ewidencyjnego 0009 w Ożarowie Mazowieckim o pow. 1194 m².

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew-część II (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017-04-07, poz. 3417) zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim nr XXXVI/384/17 z dnia 28.03.2017 r., ww. nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonym w planie symbolem 3MW/U oraz terenie dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym w planie symbolem 1aKD-GP.

Sprzedawane lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, hipoteką oraz nie stanowią przedmiotu roszczeń.

Każdy z lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej sprzedawany jest jako odrębny przedmiot sprzedaży.

Cena:

Cena wywoławcza lokalu mieszkalnego wraz z przypadającym udziałem w nieruchomości wspólnej (budynku i gruncie) wynosi:

- a) lokal nr 13 – 550 000,00 zł netto (słownie: pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) + VAT wg stawki obowiązującej,
- b) lokal nr 14 – 390 000,00 zł netto (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) + VAT wg stawki obowiązującej.

UWAGA:

Sprzedaż lokali mieszkalnych nr 13 i 14 w budynku przy ul. Poznańskiej 171 zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 6 w obrębie ewidencyjnym 0009 w Ożarowie Mazowieckim wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, w gminie Ożarów Mazowiecki, **będzie podlegała zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775 z późn. zm.), dalej UPTU.**

MOŻLIWOŚĆ REZYGNACJI ZE ZWOLNIENIA Z OPODATKOWANIA PODATKIEM VAT

Pomimo spełnienia powyższych przesłanek do zwolnienia transakcji z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 UPTU, ustawodawca przewidział możliwość dobrowolnego wyboru opodatkowania przy spełnieniu następujących warunków (art. 43 ust. 10 UPTU):

- obie strony transakcji są zarejestrowane jako podatnicy VAT czynni;
- złożą:
 - przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego lub
 - w akcie notarialnym, do zawarcia, którego dochodzi w związku z dostawą tych obiektów - zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części.

Stosownie do treści art. 43 ust. 11 UPTU oświadczenie, o którym mowa powyżej musi również zawierać imiona i nazwiska lub nazwę, adresy oraz numery identyfikacji podatkowej dokonującego dostawy oraz nabywcy; planowaną datę zawarcia umowy dostawy budynku, budowli lub ich części (w przypadku złożenia oświadczenia naczelnikowi urzędu skarbowego) oraz adres budynku, budowli lub ich części.

W przypadku, gdy nabywca będzie osobą fizyczną i nie będzie zarejestrowanym czynnym podatnikiem VAT, gdyż nabędzie nieruchomość na cele prywatne, wówczas rezygnacja ze zwolnienia nie będzie możliwa.

W przypadku rezygnacji ze zwolnienia z opodatkowania transakcja sprzedaży lokalu mieszkalnego będzie podlegała opodatkowaniu według stawki wynoszącej 8%.

Wadium:

Wadium za lokal mieszkalny wraz z przypadającym udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi:

- a) lokal nr 13 – 55 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych),
- b) lokal nr 14 – 39 000,00 zł (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy złotych).

Wadium musi być wpłacone na rachunek bankowy Gminy Ożarów Mazowiecki: **15 1020 1185 0000 4602 0019 2351 do dnia 25 września 2026 r.** z dopiskiem w tytule przelewu „wadium za lokal mieszkalny nr w budynku przy ul. Poznańskiej 171 w Ożarowie Mazowieckim”.

WAŻNE:

W wykropkowanym miejscu w tytule wadium należy wpisać nr lokalu, którego dotyczy wpłata, w przeciwnym razie w przypadku braku możliwości identyfikacji wadium w odniesieniu do konkretnego lokalu, wadium uznawane będzie za wpłacone wadliwie, a tym samym wpłacający nie zostanie dopuszczony do udziału w przetargu.

Za datę wpłacenia wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na ww. rachunek bankowy Gminy Ożarów Mazowiecki.

Uczestnikom przetargu, którzy nie zostaną nabywcami nieruchomości wadium zostanie zwrócone na konto bankowe, z którego dokonano wpłaty wadium, w terminie trzech dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu.

Przetarg odbędzie się w dniu 2 października 2026 r. o godzinie 10:00 w budynku przy ul. Konotopskiej 4 w Ożarowie Mazowieckim w sali konferencyjnej zlokalizowanej na II piętrze – sala numer 201.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest przedłożenie Komisji Przetargowej następujących dokumentów:

- oryginału dowodu dokonania przelewu wadium,
- oświadczenia stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu Przetargu Ustnego Nieograniczonego,
- w przypadku osób fizycznych – ważnego dowodu osobistego lub paszportu,
- w przypadku osób fizycznych występujących i chcących nabyć nieruchomość w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej - aktualnego zaświadczenia o wpisie do centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, dowodów tożsamości, a w przypadku wystąpienia jednego ze współników spółki cywilnej oryginału stosownego pełnomocnictwa,
- w przypadku osób prawnych wpisanych do KRS, podmiotów wpisanych do KRS a niebędących osobami prawnymi – oryginał aktualnego (nie starszego niż 30 dni) odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, stosownych pełnomocnictw, dowodów tożsamości osób reprezentujących dany podmiot, dokument potwierdzający nadanie numeru NIP, dokument potwierdzający nadanie numeru REGON, uchwałę właściwego organu w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości,
- w przypadku, gdy uczestnikiem przetargu jest osoba pozostająca w związku małżeńskim niezbędne jest spełnienie następujących wymogów:
 - jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego małżonków, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie stawiennictwo obojga małżonków na przetargu albo przedłożenie zgody drugiego małżonka, o której mowa w art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2026 r. poz. 236) na dokonanie czynności prawnych związanych z udziałem w przetargu; zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie i określać rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy;
 - jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego małżonka, warunkiem dopuszczenia do przetargu będzie przedłożenie wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową albo odpisu prawomocnego orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielną majątkową lub pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości

do majątku osobistego jednego z nich z podpisami poświadczonymi notarialnie.

Osoba ustalona jako nabywca lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zobowiązana jest najpóźniej do dnia sporządzenia aktu notarialnego zapłacić kwotę równą 100% ceny przedmiotu sprzedaży osiągniętej w przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium. Nieuiszczenie tej kwoty powoduje odstąpienie od zawarcia umowy i przepadek wadium. Za datę wpłaty uważa się wpływ wymaganej należności na rachunek Gminy Ożarów Mazowiecki. Koszty aktu notarialnego ponosi kupujący.

Jeżeli osoba ustalona jako nabywca lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej uchyła się od zawarcia umowy lub nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym nabywcy przez sprzedającego w zawiadomieniu, Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego może odstąpić od jej zawarcia. Wpłacone wadium nie podlega wówczas zwrotowi.

Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym na konto bankowe, z którego dokonano wpłaty wadium. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia przedmiotu sprzedaży.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie czy nabycie gruntu będącego przedmiotem przetargu wymaga takiego zezwolenia.

Cudzoziemiec może nabyć nieruchomość w wyniku niniejszego przetargu, wyłącznie po spełnieniu warunków określonych w ww. ustawie. W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w tym zakresie w umowie sprzedaży. Cudzoziemiec jest zobowiązany także do przedłożenia dokumentów rejestrowych z kraju jego pochodzenia, wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski.

Nabywca ponosi wszelkie koszty notarialne i sądowe, które określi notariusz w akcie notarialnym, koszty geodezyjne oraz inne wynikające z przepisów ustawowych, o ile takie koszty wynikną.

Wybór notariusza sporządzającego umowę sprzedaży lokalu mieszanego nr 13 i 14 w budynku przy ul. Poznańskiej 171 w obrębie ewidencyjnym 0009 w Ożarowie Mazowieckim wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, należy do **Sprzedającego**.

Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu i podając przyczynę odwołania przetargu.

UWAGA:

W terminie do dnia **22 września 2026** roku (liczy się data wpływu do Urzędu) istnieje możliwość złożenia wniosku dotyczącego oględzin lokali w celu weryfikacji ich stanu. Wizytacja nastąpi po wcześniejszym złożeniu pisemnego wniosku przez osoby zainteresowane. W celu przyspieszenia realizacji wniosku proszę zawrzeć w nim adres mailowy i telefon kontaktowy. Kontakt ze strony urzędu w sprawie oględzin nastąpi na podany adres mailowy lub numer telefonu w terminie **do 3 dni roboczych** od dnia złożenia wniosku. Wnioski należy kierować na adres Urzędu Miejskiego w Ożarowie Mazowieckim

ul. Kolejowa 2, 05-850 Ożarów Mazowiecki, na skrytkę ePUAP (/143206/skrytka) lub na adres do eDoręczeń (AE:PL-78052-34851-CRJFF-13).

Wnioski złożone po 22 września 2026 roku nie będą uwzględniane (liczy się data wpływu do Urzędu).

Uczestnik oględzin zobowiązany będzie do potwierdzenia uczestnictwa w oględzinach w stosowym oświadczeniu.

Szkic lokalizacyjny przedmiotu sprzedaży

