

**Informacja o sposobie rozstrzygnięcia skargi na czynności związane ze
zbyciem nieruchomości**

**Dot. I przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości
w Lesznie pomiędzy Alejami Zygmunta Krasińskiego i ul. Przemysłową**

Podstawa prawna: § 11 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. 2014 poz. 1490 ze zm.).

Prezydent Miasta Leszna po rozpatrzeniu skargi Dombud Development Sp. z o.o. z dnia 20.10.2020 r., na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości w Lesznie pomiędzy Alejami Zygmunta Krasińskiego i ul. Przemysłową (działki numer: 7/3, 7/9, 7/12, 7/15), który odbył się dnia 22.09.2020 r., **uznał skargę po części za uzasadnioną i postanawia nakazać powtórzenie czynności przetargowych.**

Uzasadnienie

Po dokonaniu analizy prawnej aktu i uzyskanych w toku postępowania odwoławczego informacji, Prezydent Miasta Leszna stwierdza, że komisja wydając rozstrzygnięcie w ww. przetargu naruszyła przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. 2014 poz. 1490 ze zm.), dalej rozporządzenie.

W myśl § 11 ust. 4 rozporządzenia organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może nakazać powtórzenie czynności przetargowych w przypadku uznania zasadności skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

W dniu 22.09.2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta Leszna zebrała się Komisja do przeprowadzenia przedmiotowego przetargu, której przewodniczył Adam Mytych a uczestniczyło jeszcze 5 członków. W części jawnej przetargu komisja poinformowała, że w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 oferty, wszystkie spełniające

warunki zakwalifikowania do części niejawnej. W części niejawnej, która odbyła się 28.09., 30.09. oraz 13.10.2020 r., Komisja przetargowa dokonała wyboru oferty Przedsiębiorstwa Budowlanego AMBIT Sp. z o.o. jako najkorzystniejszej. Przewodniczący stwierdził, że procedura przetargowa została przeprowadzona prawidłowo i że Przedsiębiorstwo Budowlane AMBIT Sp. z o.o. została nabywcą nieruchomości. Pismem z dnia 13.10.2020 r. Przewodniczący komisji zawiadomił uczestników, że komisja przetargowa wybrała najkorzystniejszą ofertę i przetarg został zamknięty. W dniu 20.10.2020 r. wpłynęła skarga uczestnika przetargu, zarzucająca, że były uchybienia w przygotowaniu warunków przetargowych, że w ogłoszeniu o przetargu nie wskazano terminu i miejsca, w którym można zapoznać się z regulaminem, że ogłoszenie o przetargu wprowadza w błąd, że brak jest informacji o możliwości złożenia skargi, że prace komisji i dokonany przez nią wybór były nieprawidłowe i niezgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 11 ust. 4 rozporządzenia stanowi, że organ rozpoznający skargę może uznać ją za uzasadnioną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Z regulacji tej wynika, że nie wszystkie uchybienia w przeprowadzeniu przetargu prowadzą do konieczności jego unieważnienia, skoro ustawodawca dopuścił możliwość także powtórzenia czynności przetargowych. Niewątpliwie taki będzie skutek uznania skargi za uzasadnioną, gdy wadliwe były czynności, które mogą być powtórzone.

W przedmiotowej sprawie Prezydent Miasta Leszna uznał za uzasadniony zarzut dotyczący działań komisji w zakresie wyboru najkorzystniejszej oferty w przetargu, tj. oceny koncepcji złożonych ofert w zakresie zgodności planowanej zabudowy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Prezydent Miasta Leszna nakazuje powtórzenie czynności w przedmiotowym zakresie.

Prezydent Miasta Leszna zwraca uwagę, że przy zbywaniu nieruchomości w drodze przetargów niezbędnym jest przestrzeganie zasady jawności postępowania, która daje gwarancję jednakowego traktowania wszystkich podmiotów przystępujących do przetargów. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg

pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w przeciwieństwie do przetargu ustnego, który zdeterminowany jest jedynie uzyskaniem najwyższej ceny, tym samym komisja przetargowa w części niejawnego przetargu dokonuje szczegółowej analizy ofert, wybiera najkorzystniejszą z ofert lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

Komisja przetargowa dokonuje oceny każdej z ofert oddzielnie, według kryteriów wspólnych dla wszystkich ofert. Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu. Z samej treści Regulaminu przetargu wyraźnie wynika, jakie elementy koncepcji zagospodarowania nieruchomości wpływają za wybór najkorzystniejszej oferty i co będzie oceniane, tj.:

1. rodzaj i charakterystykę planowanej zabudowy, którą oferent zamierza zrealizować,
2. wpływ inwestycji na istniejące otoczenie biznesowe,
3. wpływ inwestycji na rozwój gospodarczy miasta,
4. harmonogram – terminy realizacji projektu inwestycyjnego,
5. zgodność przedsięwzięcia inwestycyjnego z I celem strategicznym Strategii Rozwoju Miasta Leszna,
6. zaplanowaną ilość miejsc parkingowych (parking wielopoziomowy) i wykorzystanie elementów zagospodarowania wynikających z „Koncepcji ruchu pieszego w rejonie Centrum i Śródmieścia m. Leszna.

Tymczasem z uzasadnienia do protokołu komisji przetargowej oraz treści odpowiedzi na zarzuty wynika, że komisja oceniając poszczególne prace nie kierowała się tylko i wyłącznie ww. elementami, a dokonała oceny złożonych koncepcji zagospodarowania nieruchomości pod kątem zgodności planowanej zabudowy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W szczególności oceniając procent zabudowy i powierzchni biologicznej czynnej, zasad obsługi nieruchomości w zakresie komunikacji wkomponowaniu nowej zabudowy w zabytkowy krajobraz miasta, polegający na jej dopasowaniu do parametrów zabudowy historycznej tj. wysokości budynków, kształtu i rodzaju pokrycia dachu, podziału u wystroju elewacji.

Należy mieć na uwadze, że działania komisji przetargowej, których wynikiem jest wybór oferty powinny urzeczywistniać podstawowe zasady sposobu i trybu przeprowadzania przetargów, do których należą jawność i jednolitość postępowania, równy dostęp do udziału w przetargu, uzyskanie najkorzystniejszego wyniku przetargu, wobec czego bardzo istotne z punktu widzenia ww. zasad jest **wyraźne przestrzeganie kryteriów i ich elementów wpływających na wybór najkorzystniejszej oferty.**

Skoro zatem w regulaminie przetargu wskazano konkretne elementy, którymi będzie kierować się komisja oceniając zaoferowane koncepcje zagospodarowania nieruchomości, to komisja jest nimi związana i tylko te elementy winna brać pod uwagę.

Oferty zakwalifikowane do części niejawnej przetargu – stosownie do postanowień §20 rozporządzenia – podlegają szczegółowej analizie komisji przetargowej, która wybiera najkorzystniejszą z nich, biorąc pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, **ustalone w warunkach przetargu.**

Zgodnie z zasadą jawności postępowania, wszystkie kryteria oceny ofert powinny być jawne dla uczestników przetargu. Kryteria oceny ofert, ich znaczenie oraz elementy brane pod uwagę były uwidocznione w regulaminie przetargu. Wobec powyższego nakazuję powtórzenie czynności przetargowych, tj. ponownej oceny złożonych koncepcji zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości przez poszczególnych uczestników **według kryteriów wspólnych dla wszystkich ofert określonych w punkcie 6 Regulaminu.**

Przy zbywaniu nieruchomości w drodze przetargów niezbędnym jest również przestrzeganie zasady jawności postępowania, która daje gwarancję jednakowego traktowania wszystkich podmiotów przystępujących do przetargów. W związku z tym za zasadny uznaję również zarzut skierowany do członków komisji odnośnie niejasnych zasad przyznawania punktacji odnosząc się do zaoferowanych koncepcji zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Z opisem kryteriów ściśle wiąże się informacja o sposobie oceny ofert. Nie chodzi tu tylko o poinformowanie uczestników o fakcie, że każdy z członków komisji dokona indywidualnej oceny ofert.

Sposób oceny to przede wszystkim sposób mierzenia stopnia spełniania przez ofertę preferencji organizatora przetargu wyrażonej w postaci danego kryterium. W protokole należy poinformować o systemie punktacji, jaki został przyjęty do oceny ofert podając liczbę punktów, jaką można osiągnąć w każdym z kryteriów oraz sposobie, w jaki były one przydzielane. Ponadto należy mieć na uwadze, że w przypadku kryteriów niewymiernych (jak w przypadku koncepcji zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości), opis uzasadnienia oceny danej koncepcji powinien być szerszy, opisowy, jednoznaczny i wyczerpujący, umożliwiając uczestnikom sprawdzenie informacji przedstawianych w protokole z ogłoszeniem i regulaminem. Komisja w protokole po zamknięciu przetargu powinna, zgodnie z zasadą przejrzystości, poinformować uczestników o sposobie oceny poszczególnych ofert, tak aby jej działanie nie było potraktowane jako potencjalne naruszenie zasady uczciwej konkurencji, gdyż rozstrzygnięcie było dokonane ze zbytnią swobodną i arbitralną oceną ofert. Kryterium niewymierne – koncepcja zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, nie może oznaczać zupełnej dowolności oceny dokonywanej przez członków komisji.

Nakazując powtórzenie czynności informuję komisję, że nie wystarczy poinformować uczestników o stosowanych elementach w kryterium oraz o maksymalnej liczbie punktów, jakie oferty otrzymały w ramach każdego z nich. Należy również poinformować uczestników, za jaki poziom jakościowy oferty, jaki zakres informacji, jak dobry sposób realizacji oferta otrzyma określone liczby punktów, dla przykładu: 5 punktów (=max.) dla „dobry/kompletny/optymalny itp., 3 punkty dla dostateczny/częściowo spełnia/zdatny/przeciętny itp., 1 punkt (=min.) dla niedostateczny/wybrakowany/niezdatny itp. Przykłady te wskazują, że chodzi o dokonanie wielopłaszczyznowej oceny merytorycznej oferty pod kątem zapewnienia odpowiedniej jakości przy realizacji inwestycji.

Jednocześnie wskazuję, że zamknięcie przetargu następuje z chwilą podpisania – sporządzonego przez przewodniczącego komisji przetargowej (§ 23 ust. 1 rozporządzenia) – protokołu. Natomiast zgodnie z § 10 rozporządzenia z przeprowadzonego przetargu przewodniczący komisji przetargowej sporządza odpowiednio w trzech egzemplarzach protokół, stanowiący podstawę zawarcia umowy, a zarazem będący integralną częścią aktu notarialnego. Treść oraz sposób

sporządzenia protokołu z przeprowadzonego przetargu są ujęte szczegółowo ww. paragrafie. Protokół zawiera powtórzenie niektórych informacji, które uprzednio były zawarte w ogłoszeniu o przetargu (oznaczenie nieruchomości, informacje o przetargu, informacje o cenie wywoławczej), następnie obejmuje opis przebiegu przetargu wraz z informacjami o osobie wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości, uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową, dalej datę sporządzenia protokołu wraz z danymi osobowymi i podpisami wszystkich członków komisji. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu protokół podpisuje osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości.

Gdy przeprowadzono przetarg pisemny nieograniczony, przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu (§ 23 ust. 2 rozporządzenia).

Mając na uwadze treść i formę Protokołu komisji z 13 października 2020 r. wnioskuję, że w przedmiotowej sprawie do zamknięcia przetargu jeszcze nie doszło a zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu wysłane do uczestników miały nieformalny charakter.

Protokół – stanowiący podstawę zawarcia aktu notarialnego – sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla właściwego organu, a jeden dla osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości, podpisują przewodniczący, członkowie komisji oraz nabywca nieruchomości (§ 10 ust. 2, 3 oraz 4 rozporządzenia).

Przypominam komisji, że ustawodawca zastrzegł, że przewodniczący komisji przetargowej – w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu – zawiadamia wszystkich, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu. Należy pamiętać, że prócz ww. zawiadomień organizator przetargu jest obowiązany (dodatkowo) zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Ze względu na przysługujące uczestnikom przetargu prawo zaskarżenia czynności związanych z jego przeprowadzeniem w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu należy

zauważyć, że jeżeli organizator przetargu zdecyduje się dokonać zawiadomienia, o którym mowa w art. 41 ust. 1 ustawy wraz z zawiadomieniem przewodniczącego komisji przetargowej o wyniku przetargu, powinien wyznaczyć termin zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości odpowiednio odległy (uwzględniający czas wymagany na doręczenie zawiadomień o wyniku przetargu oraz 7-dniowy termin przewidziany na zaskarżenia czynności przetargowych).

W pozostałym zakresie zarzuty skargi zostały uznane za bezzasadne.


PREZYDENT
MIASTA LESZNA
Łukasz Borowiak