

**ZARZĄDZENIE NR 29/2025**  
**BURMISTRZA Inowłódza**  
**z dnia 31 marca 2025 r.**

**w sprawie sposobu rozstrzygnięcia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem I przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Inowłódz**

Na podstawie 30 ust. 1 i art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), oraz § 11 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213), zarządzam co następuje:

§ 1. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem I przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Inowłódz o pow. 12 600 m<sup>2</sup> z działki oznaczonej nr ewidencyjnym 25/8 o pow. całkowitej 25,10 ha, obręb 0007 Spała, jedn. ewid. 101605\_5 Inowłódz, uregulowanej w KW Nr PT1T/00036418/3 z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla samochodów, uznaje się za niezasadną.

§ 2. Informacja w sprawie sposobu rozstrzygnięcia skargi stanowi Załącznik nr 1 do Zarządzenia.

§ 3. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Inowłódz, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Inowłodzu oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Inowłodzu.

§ 4. Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**BURMISTRZ**  
*Bogdan Kącki*

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Inowłódza z dnia 31.03.2025r w sprawie sposobu rozstrzygnięcia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem I przetargu pisemnego nieograniczonego na wydierżawienie części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Inowłódz

### **Informacja w sprawie sposobu rozstrzygnięcia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem I przetargu pisemnego nieograniczonego na wydierżawienie części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Inowłódz**

Na podstawie § 11 ust. 4 i 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213), po rozpatrzeniu skargi uczestnika przetargu EXTREME FUN Damian Byczkowski z siedzibą w Teofilowie 49, 97-215 Inowłódz z dnia 21 marca 2025r. na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego nieograniczonego na wydierżawienie części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Inowłódz, o pow. 12 600 m<sup>2</sup> z działki oznaczonej nr ewidencyjnym 25/8 o pow. całkowitej 25,10 ha, obręb 0007 Spała, jedn. ewid. 101605\_5 Inowłódz, uregulowanej w KW Nr PT1T/00036418/3 z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla samochodów, Burmistrz Inowłódza uznał skargę za niezasadną.

### **UZASADNIENIE**

Po dokonaniu analizy dokumentacji przetargowej i uzyskanych w toku postępowania odwoławczego informacji, Burmistrz Inowłódza stwierdza, że Komisja Przetargowa nie naruszyła przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).

W dniu 07.03.2025r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Inowłodzu zebrała się Komisja Przetargowa, która o godz. 12.00 dokonała otwarcia ofert. W części jawnej przetargu komisja poinformowała, że w wyznaczonym terminie tj. do dnia 03.03.2025r. wpłynęły 4 oferty, wszystkie spełniające warunki zakwalifikowania do części niejawnej. W części niejawnej, która odbyła się 11.03.2025r., 12.03.2025 i 13.03.2025r. Komisja przetargowa dokonała wyboru oferty uczestnika przetargu Przystań Plaża Zakościele z siedzibą w Zakościelu 60A, 97-215 Inowłódz jako najkorzystniejszej. Przetarg zamknięty został w dniu 13.03.2025 o godz. 12.00 z chwilą podpisania protokołu. W dniu 21 marca 2025r. wpłynęła skarga uczestnika przetargu EXTREME FUN Damian Byczkowski z siedzibą w Teofilowie 49, 97-215 Inowłódz, zarzucająca uchybienia w czynnościach komisji przetargowej podczas części jawnej przetargu, uchybienia w przygotowaniu warunków przetargowych jako potencjalne naruszenie zasad uczciwej konkurencji oraz w zakresie wyboru formy przetargu, która nie zapewnia jawności i transparentności postępowania dla opinii publicznej.

W myśl § 11 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, organ

wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego „może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.”

W zakresie zarzutów dotyczących nieprawidłowych działań podczas części jawnej tzn. sytuacji, w której to komisja przetargowa nie udostępniła informacji o zaoferowanych cenach w formularzu ofertowym oraz nie wezwała i nie skorzystała z możliwości złożenia wyjaśnień przez oferenta w sprawie zamazanej kwoty netto czynszu dzierżawnego, Burmistrz uznaje je za bezpodstawne. Zgodnie z § 19 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, nie ma podstaw do tego, by przekazywać oferentom podczas części jawnej przetargu zaproponowanych przez nich wysokości czynszów dzierżawnych za nieruchomość ani sposobu spełnienia dodatkowych warunków przetargu.

Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje, o których mowa w § 16 pkt 1-4 i 9-11, tj:

1. Dane wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1-5 i 7-11 (oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin zagospodarowania nieruchomości, wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, terminy wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat, informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie)
2. cenie wywoławczej;
3. obciążeniach nieruchomości;
4. zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
5. sposobie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
6. skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
7. zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

W następnej kolejności Komisja przetargowa:

1. podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 17 ust. 3 (dowody wpłaty wadium);
2. dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;
3. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
4. weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;
5. zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
6. zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

1. nie odpowiadają warunkom przetargu;

2. zostały złożone po wyznaczonym terminie;
3. nie zawierają danych wymienionych w § 17 ust. 2 lub dane te są niekompletne;
4. do ofert nie dołączono dowodów, o których mowa w § 17 ust. 3;
5. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

Jak wynika z protokołu z przeprowadzonej części jawnej przetargu, wszystkie wyżej wymienione czynności komisja przetargowa przeprowadziła prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Regulaminem przetargu. Czynności części jawnej przetargu odbyły się w obecności oferentów lub ich pełnomocników, a tożsamość obecnych została prawidłowo zweryfikowana.

Otwarcie ofert z zamkniętych kopert zostało przeprowadzone przez komisję w obecności oferentów. Potwierdzono przy tym kompletność ofert, tj: wszystkie oferty zostały prawidłowo wypełnione, zawierały wymagane oświadczenia oraz potwierdzenia wpłaty wadium. Wszystkie formularze ofertowe zawierały podpisy podmiotów umocowanych do występowania w imieniu oferentów. Treść zamieszczona w Formularzach ofertowych poszczególnych ofert nie budziła żadnych wątpliwości interpretacyjnych, a ewentualne skreślenia i poprawki zostały dokonane w sposób jednoznaczny, wyraźny i uniemożliwiający dwojaki rozumienie intencji oferenta. Rolą Komisji przetargowej nie jest przy tym dokonywanie oceny estetyki sporządzenia oferty, która nie może wpływać na ocenę merytoryczną prawidłowo sporządzonej oferty. Wszystkie oferty, z uwagi na spełnienie wymogów wynikających z regulaminu przetargu zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu. W toku czynności Komisji przetargowej w części jawnej przetargu żaden z obecnych uczestników przetargu nie złożył oświadczenia ani wyjaśnienia.

Jak wynika z wyżej przywołanych przepisów prawa oraz Regulaminu przetargu, podawanie w części jawnej przetargu wysokości oferowanej kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego, jak i pozostałych informacji zawartych w złożonych ofertach, w tym opisu planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości, stanowiłoby poważne naruszenie zasad przeprowadzania przetargu pisemnego nieograniczonego.

Burmistrz Inowłódza zwraca uwagę, że przy wydzierżawieniu nieruchomości w drodze przetargów niezbędnym jest przestrzeganie zasady jawności postępowania, która daje gwarancję jednakowego traktowania wszystkich podmiotów przystępujących do przetargów. Przetarg jest podstawową procedurą, uregulowaną w prawie, dotyczącą zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność publiczną. Celem organizowania przetargów jest:

- ustalenie jednolitych warunków nabycia nieruchomości gminnych dla szerszego kręgu osób zainteresowanych, poprzez podanie do publicznej wiadomości;
- uzyskanie najkorzystniejszej oferty;
- obiektywny wybór nabywcy.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) 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 niejawnej 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 łącznie: cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu.

W związku z tym za niezasadny uznaje się zarzut skierowany do członków komisji odnośnie niejasnych zasad przyznawania punktacji za spełnienie dodatkowych warunków przetargu, w tym przypadku zaoferowanych koncepcji zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. W regulaminie i warunkach przetargu poinformowano o systemie punktacji, jaki został przyjęty do oceny ofert, podając liczbę punktów w %, jaką można osiągnąć w części dodatkowych warunków przetargu, dotyczącej zagospodarowania terenu i proponowanej kwoty czynszu dzierżawnego oraz sposobie w jaki były one przydzielane. Przystępując do przetargu, każdy z oferentów złożył oświadczenie, opatrzone własnoręcznym podpisem, że zapoznał się z warunkami i regulaminem przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń, ponadto zapoznał się z projektem umowy dzierżawy, której warunki także przyjmuje bez zastrzeżeń. Poddawanie w wątpliwość zasad oceny ofert ustalonych przez organizatora przetargu na etapie jego ogłoszenia, jak i wyboru zastosowanej formy przetargu, w treści skargi uczestnika przetargu na czynności przetargowe, przeczy złożonym w treści Formularza ofertowego oświadczeniom tego podmiotu. Zarzuty skargi co do przyjętych kryteriów oceny ofert, zasad punktacji spełniania warunków dodatkowych oraz wybranej formy przetargu, podważające wyłączne kompetencje organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego w tej materii, w ocenie Burmistrza Inowłódza, nie dotyczą czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, dlatego pozostawia się je bez odniesienia.

Reasumując, żaden z argumentów przytoczonych w Skardze na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu z dnia 21 marca 2025 r. nie zasługuje na uwzględnienie. Szczegółowa analiza dokumentacji przetargowej nie wykazała zaistnienia nieprawidłowości w czynnościach Komisji przetargowej wykonywanych w ramach przeprowadzonego I przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Inowłódz, położonej w Spale na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 28/5, obr. 0007 Spała, przy ul. Hubala.

Biorąc powyższe pod uwagę, działając w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, uznaje się, jak we wstępie.

**BURMISTRZ**

*Bogdan Kącki*