

Wynik rozpatrzenia skargi uczestnika przetargu na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, posiadającej KW Nr SZ1T/00111729/0, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 275 i 280, położonej w obrębie 23 miasta Stargard, który odbył się w dniu 26 marca 2024 r.

Prezydent Miasta Stargard uznaje skargę za niezasadną.

Uzasadnienie

W dniu 6 maja 2024 r. do Prezydenta Miasta Stargard wpłynęła skarga Logistser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowaną na podstawie udzielonych pełnomocnictw przez adw. Katarzynę Miturę oraz prawnika zagranicznego Dawida Jelicza na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej nr 275 i 280, położonej w obrębie 23 miasta Stargard, który odbył się w dniu 26 marca 2024 r. Oferent zarzucił nieuwzględnienie wszystkich informacji zawartych w ofercie tj. w załącznikach do formularza pod tytułem „Biznesplan”, nieuwzględnienie przy ocenie planowanej inwestycji charakteru i wartości każdej z ocenianych inwestycji, dokonanie dowolnej oceny projektu nieuwzględniającej wszystkich przedstawionych dokumentów oraz brak możliwości zbadania zasadności i obiektywności przyznanej punktacji poprzez nieudostępnienie jednostkowej punktacji ofert za każde z kryteriów jakościowych. Zdaniem Oferenta doszło do nieprawidłowej oceny projektu inwestycyjnego Oferenta, co doprowadziło do zaniżenia ostatecznie przyznanej punktacji i podjęcia decyzji o zamknięciu przetargu bez wybrania oferty Oferenta. Oferent wniósł o dokonanie ponownej oceny kompletnej oferty Oferenta (tj. Biznesplanu wraz z załącznikami) oraz wzięcie przez komisję przetargową pod uwagę wskazanych okoliczności dotyczących spełnienia kryteriów jakościowych projektowanej inwestycji Oferenta.

Po rozpatrzeniu skargi, Prezydent Miasta Stargard stwierdza co następuje.

Przetargi oraz wszelkie czynności związane ze sprzedażą nieruchomości przeprowadzane są na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) zwaną też dalej u.g.n. oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) zwanym też dalej rozporządzeniem.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Zgodnie z art. 38 ustawy przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ, którym w tym przypadku jest Prezydent

Miasta Stargard. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu. Art. 40 ust.3 u.g.n. stanowi, że o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. W odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania zastosowano formę przetargu pisemnego nieograniczonego, o której mowa w art. 40 ust.1 pkt 3 u.g.n.

Szczegółowy sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz przeprowadzania rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego określa w/w rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Stosownie natomiast do treści art. 40 ust. 5 u.g.n. uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki.

W § 11 rozporządzenia określono tryb wnoszenia skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę składa uczestnik przetargu za pośrednictwem właściwego organu albo bezpośrednio do właściwego organu, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, albo nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1. W przypadku wniesienia skargi, właściwy organ wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać skargę za zasadną oraz nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Po rozpatrzeniu skargi, organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego zawiadamia skarżącego, a właściwy organ wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi. Jak wynika z § 12 ww. rozporządzenia, w razie uznania skargi za niezasadną, właściwy organ podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie właściwego urzędu na okres 7 dni informację o wyniku przetargu.

Przedmiotem rozpoznania skargi było ustalenie, czy w zaskarżonym postępowaniu przetargowym doszło do naruszenia przepisów służących zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu tj. czy doszło do nieprawidłowej oceny projektu inwestycyjnego Oferenta, co doprowadziło do zaniżenia ostatecznie przyznanej punktacji i podjęcia decyzji o zamknięciu przetargu bez wybrania oferty Oferenta, a zatem czy należy nakazać powtórzenie czynności przetargowych.

Ze zgromadzonego materiału, zdaniem organu, wbrew stawianym przez oferenta zarzutom wynika, że wszystkie czynności w ramach przedmiotowego przetargu przeprowadzone zostały prawidłowo.

Organ wskazuje, że szczegółowe warunki przetargu zostały zawarte w ogłoszeniu przetargowym, które zostało podane do publicznej wiadomości w sposób określony postanowieniami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Ogłoszenie przetargowe określało szczegółowo warunki udziału w

przetargu. W pkt.6 ogłoszenia dotyczącym zawartości oferty określono między innymi, że oferta winna zawierać opis zamierzonego przedsięwzięcia – biznesplan wg określonego wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do ogłoszenia.

W pkt.7 ogłoszenia przetargowego opisane zostały kryteria oceny i wyboru oferty, którymi kierowała się komisja przetargowa. Podstawą oceny ofert były dwa kryteria tj. kryterium ceny, którego waga w ocenie stanowiła 60% oraz waga w ocenie w wysokości 40% za wybrane kryteria jakościowe określone w tabeli nr 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2022r. zmieniające rozporządzenie w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz.U. z 2022r. poz.2861) – ocena projektu inwestycyjnego oraz Wykazu Inteligentnych Specjalizacji Regionalnych Województwa Zachodniopomorskiego zgodnie z Uchwałą nr 1695/22 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9 listopada 2022r. w sprawie przyjęcia dokumentu „Inteligentne Specjalizacje Województwa Zachodniopomorskiego”. Z w/w wykazu zgodnie z ogłoszeniem przetargowym, wybranych zostało do oceny w niniejszym postępowaniu sześć kryteriów jakościowych, dla których określono maksymalną ilość możliwych do uzyskania punktów. Ocena dotyczyła proponowanej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości oraz doświadczenia przedsiębiorcy w realizowaniu projektów o tożsamym zakresie, pod kątem spełnienia wybranych kryteriów jakościowych. Oferent powinien opisać wyraźnie w przedkładanym biznesplanie według ustalonego wzoru, jakie działania ma zamiar podejmować w ramach wypełnienia przez niego wybranych kryteriów wskazanych w tabeli zawierającej te kryteria oraz dotychczasowe doświadczenia w zakresie realizacji projektów o podobnym charakterze i skali. Ocena każdej z przedłożonych ofert z uwzględnieniem określonych wyżej kryteriów oraz ilość przyznanych punktów dokonana została z zastosowaniem ustalonego w ogłoszeniu wzoru matematycznego.

W załączonym do oferty firmy LOGISTSER biznesplanie według ustalonego wzoru, między innymi przy opisie kryteriów dotyczących:

1/ w pkt.2 „Utworzenia wyspecjalizowanych miejsc pracy w celu prowadzenia działalności gospodarczej objętej nową inwestycją, oferowanie stabilnego zatrudnienia oraz skala zatrudnienia”,

2/ w pkt.3 „Prowadzenie działalności badawczo-rozwojowej”,

w obu przypadkach udzielona została negatywna odpowiedź, co uniemożliwiało przyznanie za te kryteria jakichkolwiek punktów.

Należy podkreślić, że podstawą oceny oferty w zakresie spełniania poszczególnych kryteriów jakościowych była wyraźna deklaracja oferenta zawarta w biznesplanie sporządzonym zgodnie z określonym wzorem. W ofercie firmy LOGISTSER, w obu wyżej wymienionych przypadkach udzielono odpowiedzi negatywnej. Ze złożonej przez oferenta prezentacji nie wynika również wprost, że Spółka w ramach planowanej inwestycji będzie prowadzić działalność badawczo-rozwojową. Wątpliwości budzi również deklarowany zakres i obszar przedstawionej inwestycji, bowiem oferta nie precyzuje, czy inwestycja jest realizowana wyłącznie na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, czy też obejmuje teren obu nieruchomości objętych przetargiem z dnia 26 marca 2024r. Również powoływanie się na pozytywną decyzję Specjalnej Strefy Ekonomicznej o wsparciu jest bezprzedmiotowe, bowiem Decyzja o wsparciu Nr 06/2024 została wydana już

po dokonaniu oceny złożonych ofert i nie mogła być brana pod uwagę przy ocenie ofert w postępowaniu przetargowym przeprowadzonym w dniu 26 marca 2024r.

W świetle podnoszonych wyżej argumentów nie znajduje uzasadnienia przywoływanie obecnie jako dodatkowych dokumentów mających wskazywać na spełnianie w/w kryteriów jakościowych w postaci prezentacji planowanej inwestycji. Tym samym, w ocenie organu oświadczenia i informacje zawarte w tych dokumentach w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt.2 i 3 tabeli nie są ze sobą spójne, co budzi również wątpliwości co do ich wiarygodności.

Należy podkreślić, że to w interesie oferenta leży możliwość uczestnictwa w przetargu i wyjaśnianie wątpliwości dotyczących oferty, z czego oferent nie skorzystał.

Należy też podnieść, że ocena złożonych ofert w zakresie kryteriów jakościowych obejmowała wszystkie wymienione w ogłoszeniu przetargowym specjalizacje, a przyznawanie ofertom punktacji za spełnianie poszczególnych kryteriów dokonywane było w sposób porównawczy jak i w pełni obiektywny. Dotyczy to również oceny w zakresie oddziaływania planowanych inwestycji na środowisko.

Organ zwraca uwagę na fakt, iż wszystkie złożone oferty zawierały zapewnienia dotyczące spełniania kryteriów jakościowych na poziomie deklaracyjnym, których wiarygodność w świetle podnoszonych wcześniej przez organizatora przetargu uwag i wątpliwości jest jednak trudno weryfikowalna.

W konsekwencji mając na względzie słuszny interes Miasta, Prezydent Stargardu uznając, że wynik postępowania budzi wątpliwości co do osiągnięcia oczekiwanego celu, czyli wyboru najkorzystniejszej oferty - na podstawie przysługujących mu uprawnień wynikających z § 9 Zarządzenia nr 408/2008 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 6 listopada 2008r. w sprawie trybu postępowania przy nabywaniu, zbywaniu lub użyczaniu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, a także z ust.10 ogłoszenia przetargowego, dokonując ostatecznego zatwierdzenia wyników przeprowadzonego w dniu 26 marca 2024r. przetargu pisemnego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 275 i 280, postanowił nie zatwierdzać protokołu komisji przetargowej co do wyboru oferty złożonej przez podmiot konkurencyjny wobec firmy LOGISTSER i zamknął przetarg nie wybierając żadnej ze złożonych ofert.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, że w świetle przedstawionego stanu faktycznego i prawnego, w ocenie Prezydenta Miasta Stargard podniesione w przedmiotowej skardze zarzuty są bezzasadne, bowiem nie doszło do naruszenia prawa, które mogłoby mieć wpływ na wynik przetargu.

Prezydent Miasta

Rafał Zając

RADCA PRAWNY

Koordynator

Monika Kuszczyszyn-Skiba