

Tomaszów Mazowiecki, dn. 20.04.2021 r.

**Szanowna Pani
Katarzyna Kiestrzyn
NZOZ MEDICA
ul. Strzelecka 12
97 – 200 Tomaszów Mazowiecki**

Znak: WAN-N.6840.4.2020

ZAWIADOMIENIE O ROZPATRZENIU SKARGI
NA CZYNNOŚCI ZWIĄZANE Z PRZEPROWADZENIEM
PRZETARGU PISEMNEGO OGRANICZONEGO NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM PRZY UL. STRZELECKIEJ NR 12

Niniejszym działając 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 2014, poz. 1490 z późn. zm.) Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego zawiadamia, że złożoną w dniu 13 kwietnia 2021 r. przez Panią Katarzynę Kiestrzyn NZOZ MEDICA skargę na wynik przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, położonej Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12, oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 111/2 w obr. 13 o pow. 2169 m² uznaje za **niezasadną**.

UZASADNIENIE

W dniu 13 kwietnia 2021 r. wpłynęła do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego skarga Pani Katarzyny Kiestrzyn NZOZ MEDICA na wynik przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, położonej Tomaszowie Maz. przy ul. Strzeleckiej nr 12, oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 111/2 w obr. 13 o pow. 2169 m².

W uzasadnieniu przedmiotowej skargi, Skarżąca wskazała, że jest najemcą lokalu użytkowego o pow. 184 m² usytuowanego na nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 111/2 w obr. 13, co do której odbył się przetarg ograniczony pisemny na sprzedaż.

W ocenie Skarżącej Komisja przetargowa przy podejmowaniu decyzji o wyniku przetargu nie wzięła pod uwagę następujących okoliczności:

- na przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona przez Skarżącą działalność lecznicza od ponad 20 lat, zaś prowadzona przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej obejmuje swoim zasięgiem blisko 5500 pacjentów, wielopokoleniowe rodziny, a także byłych pracowników ZWCH WISTOM S.A. – zamieszkujących w okolicznych blokach i wymagających z uwagi na stan zdrowia częstych wizyt w poradni bądź wizyt domowych, a przeniesienie przychodni w inną lokalizację stanowiłoby utrudnienie logistyczne dla pacjentów;

- nadto z uwagi na panujący od 14 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, a następnie od dnia 31 marca 2020 r. stan epidemii nie jest możliwe podjęcie przez Skarżącą czynności zmierzających do ewentualnego przeniesienia prowadzonej przychodni;

- Skarżąca wskazała, że od dnia 14 marca 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. udzielono 17.096 porad lekarskich w formie przyjęć bezpośrednich oraz teleporad, w miesiącu styczniu 2021 r. – 1899, w miesiącu lutym 2021 r. – 1885 porad, w miesiącu marcu 2021 r. – 2488 porad, a do dnia 12 kwietnia 2021 r. – 727 porad, co świadczy o potrzebie funkcjonowania przychodni;

- od dnia 1 stycznia 2021 r. przychodnia Skarżącej została wpisana do krajowego systemu punktów szczepień przeciwko wirusowi COVID-19, a w okresie od dnia 25 stycznia 2021 r. do dnia 9 kwietnia 2021 r. wykonano 317 szczepień (pierwsza dawka), 209 szczepień (druga dawka);

- rozstrzygnięcie przetargu w sposób nieuwzględniający funkcjonowania przychodni na terenie przedmiotowej nieruchomości godzi w interesy pacjentów i oczywistym jest, że nie można przenieść przychodni z dnia na dzień do innej lokalizacji, tym bardziej, że Skarżąca legitymuje się aktualnym kontraktem z Narodowym Funduszem Zdrowia przypisanym do lokalizacji przy ul. Strzeleckiej oraz kontraktem dotyczącym punktu szczepień.

Ponadto Skarżąca podniosła, że nieprawidłowe było ogłoszenie o przedmiotowym przetargu oraz warunki przetargu, bowiem w przedmiotowych dokumentach nie wskazano, że podmiot prowadzący na tej nieruchomości działalność medyczną posiada aktualny kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia oraz aktualny kontrakt na punkt szczepień przeciwko COVID – 19, które przypisane są do nieruchomości objętej przetargiem. Nadto, jak wskazuje Skarżąca nie zawarto w ogłoszeniu i warunkach przetargu, że umowa z nabywcą przedmiotowej nieruchomości zostanie zawarta po zakończeniu aktualnego kontraktu NFZ.

Mając powyższe na uwadze Skarżąca, zaskarżając wynik przetargu oraz czynności związane z jego przygotowaniem, tj. treść ogłoszenia oraz opis warunków przetargu wniosła o unieważnienie przeprowadzonego przetargu.

Odnosząc się do zarzutów Skarżącej należy wskazać, co następuje.

Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.), (dalej jako u.g.n.). Skarżąca w ustawowym terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego zaskarżyła czynności związane z przygotowaniem postępowania przetargowego oraz jego wynik.

Treść § 11 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r., poz. 1490 z późn. zm.), który stanowi, że „organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną” nie daje odpowiedzi na pytanie, czy każde nawet najdrobniejsze uchybienie przepisom o przetargu powoduje konieczność powtórzenia czynności albo unieważnienia przetargu. Kwestie te są jednak wyjaśniane przez orzecznictwo Sądu Najwyższego. Zdaniem Sądu Najwyższego w oparciu o charakter regulacji prawnej rozporządzenia oraz cel zawartych w nim przepisów można stwierdzić, że nie wszystkie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. Chodzi między innymi o przepisy dotyczące obowiązku przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust.1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust.1 u.g.n.) (*por. wyrok SN z 30 stycznia 2009 r., II CSK 437/08, LEX 599752*).

Trzeba też stwierdzić, na co wskazuje Sąd Najwyższy, że nie zawsze naruszenia nawet przepisów zaliczanych do pierwszej grupy, będzie uzasadniało unieważnienie przetargu. Takiego skutku nie mogą mieć bowiem uchybienia nie naruszające praw osób biorących udział w przetargu ani nie mogące mieć wpływu na przebieg i wynik przetargu. Nie każdy zatem błąd będzie stanowić przesłankę unieważnienia przetargu. Unieważnienie powinno mieć miejsce wówczas, gdy można zasadnie przypuszczać, że bez popełnionego błędu wynik przetargu mógłby być inny od uzyskanego.

Ze zgromadzonego materiału wynika, że wszystkie czynności w ramach ogłoszonego przetargu pisemnego ograniczonego przeprowadzone zostały prawidłowo przy dochowaniu należytej staranności, zgodnie z ogłoszeniem oraz warunkami przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12.

Zarówno ogłoszenie o przetargu (punkt X.1), jak i warunki przetargu (§ 3) określały, które podmioty mogą brać w nim udział. Do części jawnej przetargu, zgodnie z powyższym zostało dopuszczonych dwóch oferentów, którzy w terminie wpłacili wadium oraz złożyli w terminie oferty, tj. **NZOZ CENTRUM ZDROWIA RUSINEK & NAJDER- Spółka Jawna ul. Barlickiego nr 15 , 97-200 Tomaszów Mazowiecki oraz NZOZ MEDICA KATARZYNA KIESTRZYN ul. Strzelecka nr 12 , 97-200 Tomaszów Mazowiecki.**

W części jawnej przetargu, która odbyła się w dniu 31 marca 2021 r. Przewodniczący Komisji odczytał treść ogłoszenia i warunków przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż wyżej opisaną nieruchomości. Komisja dokonała weryfikacji złożonych ofert przy uwzględnieniu tego, czy odpowiadają warunkom przetargu, zostały złożone wyznaczonym terminie, zawierają dane i dowody, o których mowa w § 5 ust. 4 warunków przetargu, są czytelne i nie budzą wątpliwości co do ich treści oraz uznała w drodze głosowania, że wszystkie w/w oferty zostały dopuszczone do przetargu, do jego części niejawniej.

W części niejawniej Komisja przetargowa wnikliwie sprawdziła oferty oraz dokumenty złożone przez oferentów.

Po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów Komisja stwierdziła, że NZOZ „MEDICA” Katarzyna Kiestrzyn posiada aktualną umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. Na podstawie przedłożonych umów z Narodowym Funduszem Zdrowia, wydruku z Rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą, z którego wynika, że działalność w ramach podstawowej opieki zdrowotnej prowadzona jest od 03.08.1999 roku, oświadczenia o udzielaniu świadczeń zdrowotnych na podstawie deklaracji pacjentów z terenu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz oświadczenia o zobowiązaniu się do prowadzenia działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przez okres co najmniej 15 lat od daty nabycia nieruchomości, Oferent wykazał, iż spełnił warunki uczestnictwa w przetargu oraz przedłożył dokumenty wynikające z §5 warunków przetargu. Ponadto Komisja potwierdziła na stronie Narodowego Funduszu Zdrowia – w Informatorze o zawartych umowach (<https://www.nfz.gov.pl/o-nfz/informator-o-zawartych-umowach>), że Oferent posiada aktualną umowę na świadczenie w zakresie Podstawowej Opieki Zdrowotnej.

Również po przeanalizowaniu drugiej oferty Komisja stwierdziła, że **NZOZ CENTRUM ZDROWIA RUSINEK & NAJDER- Spółka Jawna** posiada aktualną umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej oraz na świadczenie Rehabilitacji Leczniczej, na świadczenia Ambulatoryjnej Opieki Specjalistycznej a także na Świadczenie Pielęgnacyjne i Opiekuńcze.

Na podstawie przedłożonych umów z Narodowym Funduszem Zdrowia, wydruku z Rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą, z którego wynika, że działalność w ramach podstawowej opieki zdrowotnej prowadzona jest od 01.01.2005 roku, oświadczenia o udzielaniu świadczeń zdrowotnych na podstawie deklaracji pacjentów z terenu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz oświadczenia o zobowiązaniu się do prowadzenia działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przez okres co najmniej 15 lat od daty nabycia nieruchomości, Oferent wykazał, iż spełnił warunki uczestnictwa w przetargu oraz przedłożył dokumenty wynikające z §5 warunków przetargu. Ponadto Komisja potwierdziła na stronie Narodowego Funduszu Zdrowia – w Informatorze o zawartych umowach (<https://www.nfz.gov.pl/o-nfz/informator-o-zawartych-umowach>), że Oferent posiada aktualne umowy: na świadczenie Podstawowej Opieki Zdrowotnej, na świadczenie Rehabilitacji Leczniczej, na świadczenia Ambulatoryjnej Opieki Specjalistycznej oraz na Świadczenie Pielęgnacyjne i Opiekuńcze.

Biorąc pod uwagę przedłożone dokumenty oraz zaproponowaną w ofertach cenę na zakup przedmiotowej nieruchomości Komisja dokonała w dniu 6 kwietnia 2021 roku rozstrzygnięcia przetargu i stwierdziła w drodze głosowania, że nabywcą nieruchomości zabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12 oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 111/2 w obr.13 o pow. 2169 m² został: **NZOZ CENTRUM ZDROWIA RUSINEK & NAJDER- Spółka Jawna, adres: 97-200 ul. Barlickiego nr 15 za cenę nabycia: 2.540.000,00 zł (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści tysięcy złotych).**

Cena, którą zaproponowała Skarżąca za zakup przedmiotowej nieruchomości wynosiła 2.220.000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście dwadzieścia tysięcy złotych). Zatem była ona niższa niż cena zaproponowana przez oferenta NZOZ CENTRUM ZDROWIA RUSINEK & NAJDER- Spółka Jawna.

Zgodnie z § 7 punkt 4 warunków, przetarg wygrywa Oferent, który zaoferował najwyższą cenę za nabycie przedmiotu przetargu.

Odnosząc się zatem do zarzutów Skarżącej dotyczących tego, iż Komisja przetargowa przy podejmowaniu decyzji o wyniku przetargu nie wzięła pod uwagę okoliczności dotyczących prowadzenia wieloletniej działalności leczniczej w lokalu użytkowym położonym na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu należy wskazać, że Komisja kierowała się określonymi w warunkach przetargu wytycznymi i w oparciu o nie dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty.

Odnosząc się z kolei do zarzutów Skarżącej związanych z nieprawidłowościami w ogłoszeniu o przedmiotowym przetargu oraz warunkach przetargu, polegającymi na nieuwzględnieniu terminu obowiązywania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia oraz kontraktu na punkt szczepień przeciwko COVID – 19, a także brakiem informacji o tym, iż umowa z nabywcą przedmiotowej nieruchomości zostanie zawarta po zakończeniu aktualnego kontraktu NFZ, należy wskazać, że zgodnie z § 16 w związku z § 24 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r., poz. 1490), w ogłoszeniu zamieszcza się między innymi informacje o obciążeniach nieruchomości.

W ogłoszeniu o przetargu została zamieszczona w punkcie I.1 informacja, iż budynek użytkowy znajdujący się na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu aktualnie pełni funkcję żłobka oraz opieki zdrowotnej (w części budynku funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej). Ponadto w punkcie II. ogłoszenia wskazano, iż: „Nieruchomość jest przedmiotem trwałego zarządu na rzecz Samorządowego Żłobka nr 1 w Tomaszowie Mazowieckim. Wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpi przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność wyżej wymienionej nieruchomości na rzecz nabywcy wyłonionego w przetargu.”

W dniu 16 marca 2021 r., wydana została decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu przedmiotowej nieruchomości. Wraz z jego wygaszeniem przestały również obowiązywać umowy najmu, bowiem zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Nadto Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego wyraził zgodę na oddanie w najem pomieszczeń użytkowych w budynku Samorządowego Żłobka nr 1 w Tomaszowie Maz. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności – podstawowej opieki zdrowotnej na okres od dnia 1 października 2020 r. do dnia 31 marca 2021 r. Wobec czego, umowa najmu pomiędzy Samorządowym Żłobkiem nr 1 a Skarżącą na korzystanie ww. lokalu użytkowego położonego

na nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 12 została zawarta na okres od dnia 1 października 2020 r. do dnia 31 marca 2021 r.

Wobec powyższego już na dzień rozstrzygnięcia przetargu zarówno umowa najmu przestała obowiązywać, jak i trwały zarząd na przedmiotowej nieruchomości zostały wygaszone.

Organizator przetargu w ogłoszeniu nie miał obowiązku zawierać informacji o tym, iż umowa z nabywcą przedmiotowej nieruchomości zostanie zawarta po zakończeniu obowiązywania aktualnego kontraktu NFZ Skarżącej realizowanego na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

Od momentu podania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu, tj. 21 stycznia 2021 r. do chwili przetargu upłynęły ponad 2 miesiące, w trakcie których potencjalni oferenci, mogli dowiedzieć się o istotnych informacjach na temat nieruchomości, a nadto zgłaszać zastrzeżenia. Nadto w dniu 25 stycznia 2021r. Skarżąca otrzymała pismo informujące o terminie i warunkach przetargu. Zarówno skarżąca, jak inni oferenci nie zgłaszali żadnych uwag i nie zadawali pytań odnośnie przetargu.

Nadto zauważyć należy, że Skarżąca przedłożyła do oferty przetargowej oświadczenie z dnia 24 marca 2021 r., o którym mowa w § 5 ust. 4.5 warunków przetargu pisemnego ograniczonego, iż zapoznała się z warunkami, kryteriami oraz zasadami oceny oferty przetargu pisemnego ograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Strzeleckiej nr 12 i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

Zgodnie z ogłoszeniem o przetargu – punkt X. 3 Oferent zobowiązany był także do zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, a nadto Skarżąca złożyła oświadczenie z dnia 24 marca 2021 r., o którym mowa w § 5 ust. 4.6 warunków przetargu pisemnego ograniczonego, iż dokonała oględzin budynku i budowli objętych przetargiem oraz zapoznała się z ich stanem technicznym.

Z w/w stanu faktycznego i prawnego wynika, iż nie zostały zarówno w zakresie czynności związanych z przygotowaniem ogłoszenia i warunków przetargu, jak i w toku prowadzonych przez Komisję przetargową czynności ustalających wynik przetargu, naruszone przepisy, uzasadniające unieważnienie postępowania. Każdy podmiot spełniający warunki przetargu miał równy dostęp do przetargu, a najkorzystniejszy wynik został ustalony zgodnie z warunkami przetargu w oparciu o oferowaną cenę nieruchomości.

Wobec powyższego skargę Pani Katarzyny Kiestrzyni NZOZ MEDICA, należało uznać za niezasadną.

Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego

/-/ Marcin Witko