

Zarządzenie Nr 14 /2026

Burmistrza Miasta Uniejów

z dnia 27 stycznia 2026 r.

w sprawie: unieważnienia drugiego ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Uniejów, położonej w Uniejowie przy ul. abp. Jakuba Świnki (dz. nr 2146/44).

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), w związku z § 11 ust. 4 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 skarg wniesionych na czynności przetargowe,

BURMISTRZ MIASTA UNIEJÓW

ZARZĄDZA CO NASTĘPUJE

§ 1.

Unieważnia się drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie geodezyjnym 0001 Uniejów, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2146/44 o powierzchni 1,6339 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Poddębicach prowadzi księgę wieczystą nr SR2L/00028957/0, przeprowadzony w dniu 3 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miasta w Uniejowie.

§ 2.

Przyczyną unieważnienia przetargu jest stwierdzenie istotnej wady procedury przetargowej, polegającej na niezamieszczeniu w ogłoszeniu o drugim przetargu informacji o terminie przeprowadzenia poprzedniego przetargu, co stanowi naruszenie art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 3.

Zobowiązuje się referat Gospodarki Nieruchomościami do:

1. pisemnego zawiadomienia wszystkich uczestników przetargu o jego unieważnieniu wraz z podaniem przyczyny;
2. niezwłocznego zwrotu wadiów wpłaconych przez uczestników przetargu na rachunki bankowe wskazane w ogłoszeniach udziału w przetargu.

§ 4.

Informację o unieważnieniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta w Uniejowie oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z § 11 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

§ 5.

Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu Gospodarki Nieruchomościami.

§ 6.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.



BURMISTRZ
J. Kaczmarek
Józef Kaczmarek

UZASADNIENIE (Załącznik do Zarządzenia)

W dniu 3 grudnia 2025 r. przeprowadzono drugi ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 2146/44, położonej w Uniejowie. W terminie przewidzianym przepisami prawa (7 dni od dnia przetargu) wpłynęły skargi na czynności przetargowe złożone przez uczestników przetargu: Pana Damiana Kaczmarka oraz Panią Joannę Łuczak.

Zgodnie z § 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 gminy, rozpatrując skargę, bada prawidłowość całego postępowania przetargowego.

W toku czynności sprawdzających stwierdzono, że ogłoszenie o drugim przetargu, stanowiące załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 113/2025 Burmistrza Miasta Uniejów z dnia 19 września 2025 r., obarczone jest wadą prawną. Zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *"W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów"*.

Przedmiotowe ogłoszenie o drugim przetargu nie zawierało informacji o terminie przeprowadzenia pierwszego przetargu, który odbył się w dniu 17 września 2025 r. Zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w razie ogłoszenia kolejnego przetargu, podanie terminów przetargów poprzednich jest obligatoryjne (ustawodawca używa sformułowania „podaje się”, co oznacza nakaz, a nie dowolność).

W ocenie organu, naruszenie to nie ma charakteru wyłącznie techniczno-porządkowego, lecz stanowi naruszenie normy bezwzględnie obowiązującej, gwarantującej jawność i transparentność obrotu mieniem publicznym. Informacja o historii przetargowej nieruchomości (w tym o dacie i wyniku poprzedniego przetargu) jest kluczową daną rynkową dla potencjalnych oferentów. Pozwala ona ocenić zainteresowanie rynku daną nieruchomością w określonym czasie oraz zweryfikować atrakcyjność ceny wywoławczej w relacji do czasu, jaki upłynął od poprzedniej nieudanej próby zbycia.

Brak tej informacji w ogłoszeniu publicznym zniekształcił pełny obraz stanu faktycznego oferty kierowanej do nieograniczonego kręgu odbiorców. Potencjalni uczestnicy mogli zostać wprowadzeni w błąd co do tego, czy nieruchomość jest przedmiotem obrotu po raz pierwszy, czy też jest to kolejna próba jej zbycia po obniżonej cenie, co ma bezpośredni wpływ na decyzje inwestycyjne i strategię licytacji.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, procedury zbywania mienia komunalnego muszą być prowadzone w sposób ściśle zgodny z przepisami rangi ustawowej. Pominięcie elementu treści ogłoszenia wymaganego wprost przez ustawę (art. 38 ust. 2 u.g.n.) stanowi wadę postępowania, której nie można konwalidować na etapie po otwarciu ofert. Utrzymanie

w mocy przetargu obarczonego taką wadą naruszałoby zasadę praworządności oraz równego dostępu do informacji o mieniu publicznym.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia pełnej zgodności procedury zbycia mienia komunalnego z przepisami prawa oraz wyeliminowania ryzyka nieważności umowy sprzedaży, Burmistrz Miasta Uniejów postanowił uznać wadliwość procedury i unieważnić przetarg.

Wobec stwierdzenia wadliwości ogłoszenia skutkującej koniecznością unieważnienia całego przetargu, merytoryczne rozpatrywanie poszczególnych zarzutów podniesionych w skargach uczestników stało się bezprzedmiotowe, gdyż procedura ulega zamknięciu bez wyboru nabywcy.

BURMISTRZ

Józef Kaczmarek