

**ZARZĄDZENIE NR 335/2026
PREZYDENTA MIASTA OTWOCKA**

z dnia 25.09. 2026 r.

**w sprawie unieważnienia ustnych przetargów nieograniczonych na najem lokali użytkowych
stanowiących własność Miasta Otwocka**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 37 ust. 4 oraz art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.), art. 70¹ § 2 i § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795), w związku z § 3 ust. 2 Uchwały Nr XLI/276/2009 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz § 1 ust. 4 Regulaminu przetargów, a także zastrzeżenie zawarte w ogłoszeniu o przetargach z dnia 3 lipca 2026 r. dotyczące prawa odwołania poszczególnego przetargu albo przetargów lub ich unieważnienia w przypadku zaistnienia uzasadnionych powodów zarządzam, co następuje:

§ 1. Unieważniam ustne przetargi nieograniczone na najem lokali użytkowych usytuowanych w budynku położonym przy ul. Michała Elwiro Andriollego 5 w Otwocku, na nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 175/2 z obrębu 43, oznaczonych numerami 0.04, 0.05, 0.06, 0.07, 0.08, 0.09 i 0.10, które odbyły się w dniu 9 września 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Otwocka.

§ 2. Przyczyną unieważnienia przetargów określonych w § 1 jest istotna niekompletność opisu przedmiotu najmu oraz warunków przetargowych zawartych w dokumentacji przetargowej, polegająca na braku informacji o planowanym pełnym wyposażeniu budynku w systemy i instalacje techniczne, co naruszało zasady równego dostępu, przejrzystości postępowania oraz uczciwej konkurencji. W/w przyczyna unieważnienia przetargów na najem lokali użytkowych, o których mowa w § 1 – ma istotne znaczenie dla oceny warunków najmu przez potencjalnych najemców wpływającej na standard techniczny lokali, komfort ich użytkowania, przewidywane koszty eksploatacyjne oraz możliwość prowadzenia określonego rodzaju działalności gospodarczej. Ponowna analiza po opublikowaniu ogłoszenia o przetargach i przed zawarciem umów najmu, wykazała na istnienie istotnej niekompletności informacji zawartych w dokumentacji przetargowej, polegającej na niezamieszczeniu informacji o planowanym wyposażeniu budynku, w którym znajdują się lokale użytkowe, w klimatyzację.

§ 3. 1. Wadium wpłacone przez uczestników przetargów na lokale opisane w § 1 podlegają zwrotowi w pełnej wysokości, bez potrąceń, niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia wejścia w życie niniejszego zarządzenia, na rachunki bankowe wskazane przez wpłacających.

2. Zwrot wadium następuje na podstawie § 1 ust. 4 Regulaminu przetargów oraz § 4 ust. 7 pkt 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

§ 4. Informację o unieważnieniu przetargów podaje się niezwłocznie do publicznej wiadomości w sposób właściwy dla ogłoszenia o przetargach, tj. poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Otwocka, opublikowanie w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Otwocka oraz na stronie internetowej Miasta Otwocka.

§ 5. Zobowiązuje się Naczelnika Wydziału Nieruchomości do niezwłocznego pisemnego zawiadomienia wszystkich uczestników przetargów, w tym oferentów, którzy zaoferowali najwyższe stawki, o unieważnieniu przetargów wraz z podaniem przyczyn rozstrzygnięcia oraz o trybie zwrotu wadium.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Nieruchomości.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Krzysztof Dec
Data: 2026.09.25 15:40:34
CEST

Uzasadnienie

W dniu 3 lipca 2026 r. Prezydent Miasta Otwocka ogłosił ustne przetargi nieograniczone na najem lokali użytkowych usytuowanych w nowo wznoszonym budynku handlowo-usługowym przy ul. M. E. Andriollego 5 w Otwocku. W treści Ogłoszenia o przetargach oraz w Załączniku nr 1 (Regulamin przetargów) zawarto szczegółowy opis standardu wykończenia lokali, wskazując m.in. na wyposażenie w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, światłowodów oraz wentylację mechaniczną.

W dniu 9 września 2026 r. Komisja Przetargowa powołana Zarządzeniem Nr 320/2026 przeprowadziła procedurę licytacji dla lokali nr 0.04, 0.05, 0.06, 0.07, 0.08, 0.09 i 0.10, w wyniku czego wyłonieni zostali najemcy poszczególnych nieruchomości.

W toku weryfikacji dokumentacji techniczno-inwestycyjnej dokonanej po przeprowadzeniu przetargu, a przed zawarciem umów najmu, ujawniono istotną nieścisłość i brak w opisie przedmiotu najmu. Dokumentacja przetargowa nie zawierała informacji o fakcie, że budynek przy ul. M. E. Andriollego 5 zostanie w pełni wyposażony w centralny system klimatyzacji.

Brak informacji o wyposażeniu budynku w instalację klimatyzacyjną stanowi wadę dokumentacji przetargowej o charakterze istotnym, wywierającą bezpośredni wpływ na przebieg i wynik przetargu z następujących przyczyn:

1. Wpływ na wycenę i ekonomiczne warunki najmu - klimatyzacja jest kluczowym elementem infrastruktury technicznej, podnoszącym standard użytkowy i komercyjny lokalu. Informacja o jej dostępności bezpośrednio wpływa na atrakcyjność lokalu na rynku nieruchomości komercyjnych. Pominięcie tej informacji spowodowało, że wywoławcze stawki czynszu oraz stawki zaoferowane przez licytantów odnosiły się do lokali o niższym standardzie (pozbawionych klimatyzacji). Uniemożliwiło to uzyskanie rynkowych stawek najmu odpowiadających rzeczywistej wartości lokali o podwyższonym standardzie.

2. Naruszenie zasady równego dostępu i uczciwej konkurencji - zgodnie z zasadami prowadzenia przetargów mieniem komunalnym, warunki postępowania muszą być jednoznaczne, kompletne i jednakowe dla wszystkich potencjalnych uczestników. Przeznaczenie lokalu pod określone rodzaje działalności gospodarczej - np. wyspecjalizowana gastronomia, branża medyczno-kosmetyczna, placówki handlowe wymagające reżimu temperaturowego - ściśle zależy od obecności klimatyzacji. Brak tej informacji w Ogłoszeniu zniechęcił część podmiotów gospodarczych do wzięcia udziału w licytacji, co sztucznie ograniczyło krąg potencjalnych oferentów.

3. Wpływ na obowiązki adaptacyjne najemców - zgodnie z § 2 ust. 5 Regulaminu przetargów, wyłonieni najemcy zostali zobowiązani do wykonania na własny koszt zabudowy sufitów wraz z przeprowadzeniem wentylacji. Istnienie instalacji klimatyzacyjnej zmienia zakres i technologię projektowania sufitów podwieszanych oraz koliduje z dotychczasowymi założeniami aranżacyjnymi. Zobowiązanie najemców do adaptacji lokalu bez uwzględnienia wymagań technicznych klimatyzacji prowadziłoby do sporów na etapie odbiorów technicznych.

4. Zapobieganie ryzyku sporów prawnych i odszkodowawczych - wprowadzenie najemców w potencjalny błąd co do rzeczywistego standardu i wyposażenia budynku stwarzało realne ryzyko uchylenia się przez wyłonionych oferentów od podpisania umów najmu na podstawie art. 84 k.c. - błąd co do treści czynności prawnej - lub późniejszych roszczeń o obniżenie czynszu. Unieważnienie przetargu na obecnym etapie - przed podpisaniem umów najmu - skutecznie eliminuje to ryzyko. Ponadto na niniejszym etapie istnieje ryzyko wniosków bądź skarg od osób, które nie wzięły ostatecznie udziału w przetargu, ze względu na brak wyposażenia lokalu w klimatyzację, która de facto jest w niniejszym przypadku wyposażeniem lokali.

Podstawę prawną unieważnienia przetargu stanowią powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz akty prawa miejscowego, to jest:

1) **art. 38 ust. 4 w zw. z art. 42 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami** - gdzie przepisy te przyznają organowi gospodarującemu mieniem publicznym prawo do odwołania/unieważnienia przetargu z „ważnych powodów”. Obowiązek zapewnienia jawności, jednolitości oraz uzyskania najkorzystniejszego wyniku finansowego sprawia, że ujawnienie istotnej wady opisu przedmiotu najmu stanowi klasyczną przesłankę „ważnego powodu”.

2)art. 70¹ § 3 i § 4 k.c., w którym mowa, że Organizator przetargu zastrzega w treści Ogłoszenia z dnia 3 lipca 2026 r. oraz w § 1 ust. 4 Regulaminu prawo do odwołania lub unieważnienia przetargów w przypadku zaistnienia uzasadnionych przyczyn. Przepis art. 70¹ § 4 k.c. nakłada na organizatora obowiązek działania zgodnie z warunkami ogłoszenia.

3)art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, który statuuje obowiązek zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu mieniem komunalnym. Akceptacja wyników przetargu przeprowadzonego w oparciu o wadliwą dokumentację stanowiłaby naruszenie zasady gospodarności.

4)zastrzeżenie w ogłoszeniu i regulaminie - § 1 ust. 4 Regulaminu oraz postanowienia końcowe Ogłoszenia, z których to wynika, że zastrzeżone zostało, iż unieważnienie przetargu może nastąpić do czasu zakończenia procedury przetargowej. Umowy najmu z wyłonionymi oferentami nie zostały dotąd zawarte co oznacza, że postępowanie wciąż znajduje się w reżimie procedury przetargowej, a unieważnienie przetargu powoduje zwrot wadium i powrót do stanu sprzed przetargu bez naruszania nawiązanego stosunku zobowiązaniowego.

Mając na uwadze powyższe, unieważnienie przetargów przeprowadzonych w dniu 9 września 2026 r. na lokale nr 0.04–0.10 jest w pełni uzasadnione i konieczne. Po uzupełnieniu dokumentacji przetargowej o pełny opis infrastruktury technicznej (w tym klimatyzacji) postępowanie przetargowe zostanie powtórzone na równych, przejrzystych i rynkowych warunkach.