

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia postępowania przetargowego na sprzedaż Składnika Aktywów Trwałych Centrum Usług Logistycznych z siedzibą w Warszawie

1. Termin i miejsce oraz rodzaj przetargu:

Przetarg pisemny ograniczony został przeprowadzony w dniu 25.09.2025 r. o godz. 10.30 w siedzibie Centrum Usług Logistycznych ul. Słoneczna 37, Warszawa – sala nr 106.

Po otwarciu wszystkich ofert po. przewodniczący komisji odebrał pisemne oświadczenia od członków komisji o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w § 4 ust. 2 regulaminu.

2. Oznaczenie składnika aktywów trwałych Centrum Usług Logistycznych z siedzibą w Warszawie będącego przedmiotem przetargu:

Przedmiot przetargu - sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr 2/13, 2/25 i 2/26 obręb Gołęcin, arkusz mapy 27, położonej w Poznaniu przy ul. Dojazd 34A wpisanej w księdze wieczystej PO1P/00095292/9 w trybie wynikającym ze zgody Komendanta Głównego Policji z dnia 01.08.2025 r.

3. Podmioty dopuszczone i niedopuszczone do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem:

- 1) Podmioty dopuszczone do przetargu: Województwo Wielkopolskie
- 2) Podmioty niedopuszczone do przetargu: brak

W postępowaniu w charakterze Oferentów, nie mogą uczestniczyć:

- 1) Dyrektor CUL, jego zastępca ani główny księgowy CUL;
- 2) podmiot, w stosunku do którego mogłoby powstać podejrzenie uprzywilejowanego jego traktowania;
- 3) osoby które pozostają w stosunku pokrewieństwa albo powinowactwa z osobami pełniącymi funkcje kierownicze w CUL;
- 4) podmiot utworzony przez CUL oraz podmiot, w którym CUL lub osoby pełniące funkcje kierownicze w CUL posiadają akcje lub udziały, na które przypada większość głosów uprawniających do głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy albo zgromadzeniu wspólników, lub pełnią funkcje w ich organach.

Uzasadnienie: Na podstawie § 2 ust. 6 Decyzji Nr 178 Komendanta Głównego Policji z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie określenia zasad zbycia lub oddania w najem, dzierżawę oraz użyczenie nieruchomości CUL, dla którego funkcję organu założycielskiego wykonuje Komendant Główny Policji.

4. Cena wywoławcza składnika aktywów trwałych oraz najwyższa cena osiągnięta w przetargu

Cena wywoławcza w przetargu: 26 100 000,00 zł netto

Cena osiągnięta w przetargu: 26 101 000,00 zł netto

W przetargu została złożona jedna oferta na kwotę 26 101 000 zł netto. Oferentem jest Województwo Wielkopolskie z siedzibą Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu (61-714), al. Niepodległości 34, NIP: 778-13-46-888, REGON: 631257816.

Oferta nie została wybrana. Przetarg zamknięty zostaje bez wyłonienia nabywcy.



5. Uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową

W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr 2/13, 2/25 i 2/26 obręb Golęcin, arkusz mapy 27, położonej w Poznaniu przy ul. Dojazd 34A wpisanej w księdze wieczystej PO1P/00095292/9 w trybie wynikającym ze zgody Komendanta Głównego Policji z dnia 01.08.2025 r., w uzasadnieniu trybu przetargu podano, że: „Przetarg pisemny jest

ograniczony do podmiotów posiadających **status jednostki sektora finansów publicznych**, instytucji naukowych, uczelni wyższych i organizacji pożytku publicznego, celem przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na **cel publiczny** w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). Działanie to gwarantuje, że przedmiotowa nieruchomość po dokonaniu sprzedaży zostanie wykorzystana zgodnie z jej funkcją planistyczną i przeznaczeniem publicznym, przy jednoczesnym **zachowaniu w zasobach Skarbu Państwa**”.

Zgodnie z art. 9 pkt 2 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych – sektor finansów publicznych tworzą jednostki samorządu terytorialnego i ich związki. Województwo Wielkopolskie jest jednostką samorządu terytorialnego w rozumieniu ww. ustawy, zatem spełniony jest warunek ujęty w uzasadnieniu trybu przetargu, że przedmiotowy przetarg ograniczony jest do podmiotów posiadających statut jednostki sektora finansów publicznych.

Zgodnie z art. 20 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rozróżniamy cztery zasoby nieruchomości:

- 1) zasób nieruchomości Skarbu Państwa;
- 2) gminne zasoby nieruchomości;
- 3) powiatowe zasoby nieruchomości;
- 4) wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Zgodnie z art. 21 ww. ustawy - do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Zasoby te zarządzane są przez administrację rządową.

Zgodnie z art. 24 ww. ustawy - do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminne zasoby mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 25 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 25a - do powiatowego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz



nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu (art. 25b ww. ustawy).

Zgodnie z art. 25c - do wojewódzkiego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego województwa. Wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd województwa (art. 25d ww. ustawy). W związku z powyższym, w ocenie członków komisji przetargowej, sprzedaż przedmiotowej nieruchomości Województwu Wielkopolskiemu, pomimo że jest ono jednostką sektora finansów publicznych, spowoduje, że nie zostanie ona zachowana w zasobach Skarbu Państwa, co stoi w sprzeczności z treścią ogłoszenia o przetargu oraz wnioskiem Centrum Usług Logistycznych skierowanym do Komendanta Głównego Policji o wyrażenie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z treścią ogłoszenia (i tym samym z wnioskiem do Komendanta Głównego Policji o wyrażenie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości) celem przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości jest celu publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Oferent składając ofertę jednoznacznie nie określił celu publicznego, jaki będzie realizowany na przedmiotowej nieruchomości po jej zakupie przez Województwo Wielkopolskie. Jedynie w uzasadnieniu do uchwały nr 2449/2025 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 września 2025 r. wskazał, że nieruchomość będąca przedmiotem przetargu pisemnego ograniczonego zlokalizowana jest w sąsiedztwie nieruchomości stanowiących własność Województwa Wielkopolskiego, na których posadowione są m.in. Wielkopolskie Centrum Pediatrii przy ul. Wrzoska 1 oraz Szpital Wojewódzki przy ul. Juraszów 7/16, a także terenu, na którym wyburzono były hotel pracowniczy i aktualnie realizowana jest inwestycja pn. „Budowa kompleksu mieszkalno-biurowego dla pracowników i personelu medycznego”. Kompleks ten ma łączyć funkcje mieszkalne i socjalne dla personelu medycznego trzech sąsiadujących szpitali. Przy założeniu że przedmiotowy kompleks będzie realizowany również na działce przy ul. Dojazd 34A, będącej przedmiotem przetargu w ocenie komisji nie spełnia on celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 1c) wydzielanie gruntów pod porty i przystanie morskie oraz ich budowa, modernizacja i utrzymanie;
- 1d) wydzielanie gruntów pod infrastrukturę zapewniającą dostęp do portów lub przystani morskich oraz jej budowa, modernizacja i utrzymanie;
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;



- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 4a) budowa oraz utrzymywanie morskiej farmy wiatrowej w rozumieniu ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 234) wraz z zespołem urządzeń służących do wyprowadzenia mocy w rozumieniu tej ustawy;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2020 r. poz. 85, 374, 695, 875 i 1086), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1041), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 7) budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, wynikających z umów lub porozumień międzynarodowych, ochrony granicy państwowej lub ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw;
- 8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;



- 9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.”

Przepis ten enumeratywnie wymienia rodzaje inwestycji i zadań uznawanych za celu publicznego. Katalog ten ma charakter zamknięty, co oznacza, że tylko przedsięwzięcia wskazane wprost

w ustawie (lub innych ustawach na zasadzie odesłania) mogą być traktowane jako celu publiczne. Zgodnie z ogólną definicją przyjmowaną w orzecznictwie i doktrynie, cel publiczny to taki cel, który dotyczy ogółu społeczeństwa, służy dobru wspólnemu i jest przeznaczony lub dostępny dla wszystkich.

Budownictwo mieszkaniowe co do zasady nie znajduje się w tym katalogu. Wyjątkiem mogą być sytuacje przewidziane w przepisach odrębnych o czym mówi art. 6 pkt 10 przedmiotowej ustawy, który stanowi że celem publicznym są inne cele określone w odrębnych ustawach

tj. np. przepis art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, który przewiduje ustanowienie nowego celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. budowę lub przebudowę budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywaną na obszarze Strefy oraz przewidzianą w Gminnym Programie Rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a przedmiotowej ustawy. Ponadto co prawda, art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymienia budowę i utrzymanie obiektów służących działalności organów władzy publicznej oraz innych instytucji publicznych (w tym m.in. obiektów ochrony zdrowia), jednak zgodnie z wykładnią sądów administracyjnych pojęcie to nie obejmuje lokali o charakterze mieszkalnym. W precedensowej sprawie dotyczącej budynków mieszkalnych na terenie placówki dyplomatycznej, Naczelny Sąd Administracyjny wyraźnie stwierdził, że pomieszczenia przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe nie mieszczą się w pojęciu budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy czy administracji. NSA podkreślił, że nie można sztucznie rozszerzać katalogu celów publicznych, nawet jeśli dane lokale służą pośrednio funkcjonowaniu instytucji publicznej. To stanowisko – choć odniesione do mieszkań na terenie ambasady – ma szersze znaczenie. Oznacza, że jeśli ustawa mówi o obiektach użyteczności publicznej (np. urzędach, szkołach, szpitalach), to chodzi o te obiekty w zakresie ich funkcji publicznych dostępnych dla ogółu, a nie np. o prywatne kwatery pracowników tych instytucji (sygn. I OSK 4136/18).

W związku z powyższym uzasadnieniem komisja postanowiła zamknąć przetarg bez wyboru oferenta.

- 6. Dane podmiotu wyłonionego w przetargu jako nabywca Składnika Aktywów Trwałych: brak
- 7. Wyniki głosowań
Komisja jednogłośnie zagłosowała za odrzuceniem złożonej oferty.
- 8. Dane osób wchodzących w skład komisji:

Decyzją Nr 87/2025 Dyrektora Centrum Usług Logistycznych z siedzibą w Warszawie z dnia 22.08.2025 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do zorganizowania



i przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr 2/13, 2/25 i 2/26 obręb Golęcin, arkusz mapy 27, położonej w Poznaniu przy ul. Dojazd 34A wpisanej w księdze wieczystej PO1P/00095292/9 w trybie wynikającym ze zgody Komendanta Głównego Policji z dnia 01.08.2025

r.,

w następującym składzie:

1. Pan Piotr Sitnicki – Przewodniczący Komisji
2. Pan Łukasz Czempiński – Sekretarz Komisji
3. Pani Marzena Baran – Członek Komisji
4. Pani Justyna Sieńkowska – Członek Komisji
5. Pani Małgorzata Tkaczyk – Członek Komisji.

9. Czynności dokonane przez przewodniczącego komisji:

- 1) przygotowanie treści ogłoszenia o przetargu pisemnym ograniczonym
- 2) publikacja ogłoszenia: na stronie internetowej CUL, na stronie BIP CUL www.bip.cul.gov.pl, w prasie lokalnej oraz siedzibie CUL,
- 3) zorganizowanie dwóch spotkań członków komisji w związku z pytaniami jednego z potencjalnych oferentów dotyczące treści ogłoszenia, w dniu 03.09.2025 r. z udziałem Radcy prawnego CUL oraz przedstawicieli oferenta oraz w dniu 11.09.2025 r. członków komisji w celu przygotowania odpowiedzi na pismo, które wpłynęło od potencjalnego oferenta (pismo nr DG-1.7740.58.2024, odpowiedź CUL: CUL/W/684/2025)
- 4) otwarcie ofert w dniu 25.09.2025 r. o godz.10.30
- 5) zorganizowanie spotkania członków komisji – część niejawna w dniu 29.09.2025 r. o godz.12.00, w której stacjonarnie uczestniczyli członkowie komisji: Pani Marzena Baran, Pani Justyna Sieńkowska, Pani Małgorzata Tkaczyk, Pan Łukasz Czempiński, natomiast przewodniczący Pan Piotr Sitnicki – uczestniczył online, spotkanie to kontynuowano w dniu 30.09.2025 r.

10. Zadania przydzielone członkom komisji w zakresie ich obowiązków przez przewodniczącego komisji:

- 1) sekretarz komisji – przygotowywanie protokołów z posiedzeń komisji, udział w przygotowaniu treści odpowiedzi, udział w spotkaniach komisji, badanie i ocena ofert, złożenie oświadczenia w zakresie określonym w § 4 ust. 2 regulaminu pracy komisji przetargowej
- 2) pozostali członkowie – uczestniczenie i udział w pracach komisji, badanie i ocena ofert, złożenie oświadczenia w zakresie określonym w § 4 ust. 2 regulaminu pracy komisji przetargowej

11. Data sporządzenia protokołu:

Protokół sporządzono w dniu 30.09.2025 r. w siedzibie Centrum Usług Logistycznych w Warszawie ul. Słoneczna 37 w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 są przeznaczone dla organizatora przetargu.

Komisja przetargowa:

1. Pan Piotr Sitnicki – Przewodniczący Komisji
2. Pan Łukasz Czempiński – Sekretarz Komisji
3. Pani Marzena Baran – Członek Komisji
4. Pani Justyna Sieńkowska – Członek Komisji
5. Pani Małgorzata Tkaczyk – Członek Komisji.

*niepotrzebna skreślić


.....

.....

.....

.....

.....

