

Ogłoszenie o przetargu

Organizatorem przetargu jest Instytut Zootechniki – Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Krakowie, który ogłasza pisemny przetarg na wydzierżawienie należących do niego wybranych działek gruntu położonych w miejscowości Zabierzów, które wraz z zabudową stanowią infrastrukturę ośrodka jeździeckiego.

I. Zasady przetargu

1. Przetarg prowadzony jest w celu wyłonienia dzierżawcy przedmiotu dzierżawy oraz uzyskania najwyższej ceny (czynszu dzierżawnego) przy spełnieniu warunków określonych w niniejszym regulaminie pisemnego przetargu (załącznik do niniejszego ogłoszenia) i ogłoszeniu o przetargu
2. Przetarg, o którym mowa w niniejszym ogłoszeniu prowadzony jest na podstawie regulaminu przetargu przyjętego przez Dyrektora Instytutu Zootechniki PIB zarządzeniem nr 7/26 z dnia 10 marca 2026 r. w sprawie działań zmierzających do wyłonienia dzierżawcy ośrodka jeździeckiego w Zabierzowie.
3. Zwycięzcą przetargu będzie oferent, którego oferta spełnia wszystkie wymagania określone w ogłoszeniu o przetargu i została uznana za najkorzystniejszą. Przy czym zaoferowana wysokość czynszu nie może być niższa niż stawka wywoławcza czynszu określona w ogłoszeniu o przetargu.

II. Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem dzierżawy są działki gruntu będące własnością Instytutu Zootechniki – Państwowego Instytutu Badawczego, zlokalizowane w miejscowości Zabierzów (gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie), wraz ze znajdującymi się na nich budynkami i budowlami:
 - 1) 948/1 o powierzchni 2,3 ha,
 - 2) 948/27 o powierzchni 0,4344 ha,
 - 3) 948/42 o pow. 0,0477 ha - powstała w wyniku podziału działki 948/29,
 - 4) 948/30 o powierzchni 0,0817 ha,
 - 5) 948/31 o powierzchni 0,1984 ha,
 - 6) 948/33/B (tymczasowe oznaczenie w trakcie podziału geodezyjnego) o pow. ok. 1,2459 ha - powstała w wyniku podziału działki 948/33, schemat podziału geodezyjnego działki nr 948/33 stanowi załącznik nr 1 do regulaminu przetargu,
 - 7) 948/34 o powierzchni 0,1083 ha,
 - 8) 948/39 o powierzchni 0,3424 ha,
 - 9) 948/41 o powierzchni 5,0062 ha,
 - 10) 1141 o powierzchni 0,1900 ha.Wskazane wyżej działki wpisane są do księgi wieczystej KR2K/00045868/6.
2. Przez **dzierżawę** należy rozumieć umowę dzierżawy, na podstawie której Instytut odda dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków na okres 15 lat, w celu prowadzenia ośrodka jeździeckiego.
3. Przez **prowadzenie ośrodka jeździeckiego** należy rozumieć wykorzystywanie ośrodka jeździeckiego do działalności hodowlanej lub usługowej związanej z utrzymaniem koni, opieki nad końmi i szkolenia jeźdźców, utrzymywanie infrastruktury ośrodka obejmującej m. in. stajnie, ujeżdżalnie (kryta i odkryte), lonżowniki, wybiegi, solarium, zaplecze socjalne dla jeźdźców i koni, spełniającego standardy bezpieczeństwa i dobrostanu zwierząt,
4. Dzierżawcy zostanie oddana do korzystania cała infrastruktura ośrodka jeździeckiego, w tym budynki i budowle znajdujące się na wskazanych wyżej działkach. Kluczowe elementy infrastruktury ośrodka obejmujące następujące budynki (zgodnie z ewidencją środków trwałych Instytutu):
 - 1) Stajnia nr 1 (szara) o powierzchni użytkowej ok. 534,5 m², nr inwentarzowy 108/ZA/0001/0/B,

- 2) Stajnia nr 2 (pomarańczowa) o powierzchni użytkowej ok. 280,93 m², nr inwentarzowy 108/ZA/0003/0/B,
- 3) Stajnia nr 3 o powierzchni użytkowej ok. 72 m², nr inwentarzowy 108/ZA/0004/0/B,
- 4) Stodoła o powierzchni użytkowej ok. 483,74 m² z dobudowaną częścią socjalną o pow. użytkowej ok. 52,45 m², numer inwentarzowy 108/ZA/0002/0/B,
- 5) Stajnia angielska o powierzchni zabudowy ok. 283,75 m², numer inwentarzowy 109/ZA/0005/0/B
- 6) Budynek -pomieszczenia socjalnego o pow. użytkowej ok. 51,3 m², numer inwentarzowy 108/ZA/0028/0/B,
- 7) Blaszany magazyn (czerwony), numer inwentarzowy 104/ZA/0026/0/B,
- 8) Wiata z paleniskiem, numer inwentarzowy 109/ZA/0012/0/B,
- 9) Zbiornik przeciwpożarowy, numer inwentarzowy 104/ZA/0005/0/B,
- 10) Karuzela dla koni, numer inwentarzowy 108/ZA/0027/0/B,
- 11) Hala treningowa o pow. użytkowej ok. 786 m² wraz z podłożem.

A także budowle i wyposażenie, na które składają się w szczególności:

- 12) 73 boksy dla koni,
 - 13) 17 ogrodzonych padoków,
 - 14) pastwiska,
 - 15) ujeżdżalnia zewnętrzna z podłożem,
 - 16) Wyposażenie i urządzenia znajdujące się w ośrodku jeździeckim, takie jak: śrutownik, lampy grzewcze dla koni, monitoring zewnętrzny (karty SIM zapewnia dzierżawca we własnym zakresie), brama wjazdowa sterowana pilotem oraz telefonem.
5. Prawa i obowiązki wynikające z dotychczasowych umów na dostawę mediów (internet, sprzedaż energii elektrycznej, usługa dystrybucji energii elektrycznej, dostarczanie paliwa gazowego, zaopatrzenie w wodę) zostaną przeniesione na dzierżawcę na warunkach i zasadach wynikających z zawartych umów, na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
 6. Umowy mające za przedmiot usługę pensjonatu dla koni w ośrodku jeździeckim zostaną przez Instytut wypowiedziane ze skutkiem na 30 kwietnia 2026 r. Dotychczasowi klienci będą mogli zawrzeć nowe umowy z dzierżawcą ośrodka jeździeckiego.
 7. **Dodatkowe zobowiązania dzierżawcy.**
 - 1) Dzierżawca w terminie miesiąca od dnia objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy zmieni lokalizację karuzeli przenosząc ją na dzierżawiony teren. Karuzela dla koni obecnie znajduje się na terenie sąsiadującym z terenem przeznaczonym do wydzierżawienia.
 - 2) Dzierżawca będzie zobowiązany do zrealizowania w terminie do 30 czerwca 2027 r. inwestycji polegającej na zmianie miejsca usytuowania płyty obornikowej, zgodnie z dokumentacją projektową przygotowaną przez Instytut, a następnie oddania jej do użytku. Do czasu oddania do użytku płyty obornikowej dzierżawca będzie mógł korzystać z dotychczasowej. Warunkiem zrealizowania inwestycji jest dokonanie przez Gminę Zabierzów punktowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III. Termin i miejsce, w którym można obejrzeć przedmiot dzierżawy (wizja lokalna)

1. Z przedmiotem dzierżawy można zapoznać się w trakcie wizji lokalnych zaplanowanych na dzień 19 marca 2026 r. o godz. 9:00.
2. Zbiórka zainteresowanych udziałem w wizji lokalnej będzie miała miejsce przed bramą wjazdową na teren ośrodka jeździeckiego (ul. Cmentarna 2, 32-080 Zabierzów).

IV. Warunki uczestnictwa w przetargu

1. Oferty przetargowe należy składać (przesyłać) w zamkniętych kopertach z napisem: „Oferta na dzierżawę ośrodka jeździeckiego w Zabierzowie - Nie otwierać przed terminem otwarcia ofert”, od

poniedziałku do piątku w godz. 8:00-14:00, na adres: Sekretariat Dyrektora Instytutu Zootechniki PIB, w terminie do **25 marca 2026 r.** Dopuszczone do przetargu będą oferty, które wpłynęły do Instytutu **do godz. 9:45** ostatniego dnia wyznaczonego jako termin składania ofert.

2. Wywoławcza miesięczna stawka czynszu wynosi 20.000 zł netto (dwadzieścia tysięcy złotych netto).
3. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłacenie przed upływem terminu składania ofert wadium (decyduje chwila uznania rachunku bankowego Instytutu Zootechniki PIB) w wysokości wskazanej w pkt 2 ceny wywoławczej na rachunek bankowy Instytutu w Banku Polska Kasa Opieki SA numer: 67 1240 2294 1111 0011 2387 4899. Wymóg ten zostanie spełniony, gdy kwota wadium znajdzie się na wskazanym wyżej rachunku bankowym Instytutu.
4. Otwarcie ofert nastąpi **25 marca 2026 r. o godz. 10:00**, w sekretariacie Dyrektora Instytutu Zootechniki - Państwowego Instytutu Badawczego przy ul. Krakowskiej 1 w Balicach k/Krakowa.
5. Oferta powinna zawierać:
 - 1) oferowaną miesięczną stawkę czynszu (netto),
 - 2) dane o ofercie, tj. oznaczenie oferenta obejmujące imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres, nr telefonu, a w przypadku przedsiębiorców do oferty powinien zostać dołączony także: odpis aktualny z KRS lub zaświadczenie o wpisie w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
 - 3) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - 4) własnoręczny podpis oferenta lub osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta,
 - 5) do oferty powinien zostać dołączony dowód wpłaty wadium,
 - 6) do oferty powinny zostać dołączone dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań stawianych oferentom, przewidzianych w punkcie V ogłoszenia,
 - 7) do oferty powinna zostać dołączona Koncepcja prowadzenia ośrodka jeździeckiego, w ramach której oferent przedstawi zamierzony sposób prowadzenia ośrodka, w szczególności:
 - 1) **Profil działalności ośrodka.** Koncepcja powinna precyzyjnie określać profil działalności planowany przez oferenta w ramach prowadzenia ośrodka jeździeckiego, w szczególności w zakresie działalności hodowlanej lub usługowej związanej z utrzymaniem koni, opieką nad końmi oraz szkoleniem jeźdźców. Należy wskazać planowany charakter ośrodka (np. sportowy, rekreacyjny, szkoleniowy lub pensjonat dla koni) oraz przedstawić deklarację minimalnej i maksymalnej liczby koni utrzymywanych w obiekcie.
Opis powinien obejmować standardy zapewnienia dobrostanu zwierząt, sposób utrzymania koni w infrastrukturze ośrodka (w szczególności w stajniach oraz na wybiegach) oraz organizację stałej opieki weterynaryjnej. Koncepcja powinna również uwzględniać sposób wykorzystania i utrzymania infrastruktury ośrodka jeździeckiego, w tym w szczególności stajni, ujeżdżalni (krytej i odkrytej), lonżownika, wybiegów oraz zaplecza socjalnego dla jeźdźców i koni, z zachowaniem standardów bezpieczeństwa i dobrostanu zwierząt.
Ponadto należy przedstawić sposób zaopatrzenia w pasze, zasady ich magazynowania i przechowywania.
 - 2) **Harmonogram inwestycji i modernizacji.** Oferent jest zobowiązany do przedstawienia planu nakładów na infrastrukturę, który obejmuje zestawienie planowanych remontów bieżących oraz opis inwestycji rozwojowych, w tym modernizacji wymaganych przez Instytut. Dokumentacja powinna również wskazywać źródła finansowania tych celów, z wyraźnym podziałem na środki własne, kredyt lub inne formy kapitału.
 - 3) **Model biznesowy i trwałość finansowa.** Oferent powinien przedstawić opis planowanej struktury przychodów i wydatków w formie prognozy finansowej sporządzonej na okres co najmniej 5 lat, co pozwoli na ocenę realności i stabilności oferty w dłuższym terminie. Koncepcja musi zawierać krótką analizę SWOT określającą szanse i zagrożenia dla ośrodka jeździeckiego oraz plan zatrudnienia z opisem wymaganych stanowisk pracy, takich jak stajenni, instruktorzy czy obsługa techniczna.

- 4) **Standardy ekologiczne i gospodarka odpadami.** W zakresie gospodarki obornikiem należy przedstawić szczegółowy plan składowania i zagospodarowania nawozu naturalnego, uwzględniający sposoby jego utylizacji, sprzedaży lub przekazania rolnikom, przy uwzględnieniu wymagań określonych powszechnie obowiązującymi przepisami oraz wymagań Instytutu dotyczących płyty obornikowej zawartych w ogłoszeniu. Dodatkowo oferent powinien przedstawić propozycje dotyczące oszczędności zasobów, takie jak systemy odzyskiwania deszczówki do podlewania hali lub np. montaż instalacji fotowoltaicznych na dachach stajni.
- 8) do oferty powinny zostać dołączone dokumenty potwierdzające kompetencje w prowadzeniu podobnej działalności przez oferenta.

V. Wymogi stawiane oferentom

W przetargu mogą brać udział oferenci, którzy wraz ofertą przedłożyli:

1. zaświadczenie potwierdzające rejestrację oferenta w CEIDG lub KRS,
2. aktualne (nie starsze niż 3 miesiące) zaświadczenia o niezaleganiu przez oferenta z płatnościami podatków oraz składek ZUS,
3. dowód posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
4. dokumenty potwierdzające posiadanie przez oferenta (lub osoby przy udziale, których prowadzi działalność gospodarczą) minimum dwóch lat doświadczenia w zakresie prowadzenia ośrodka jeździeckiego lub zarządzania nim,
5. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z przedmiotem i warunkami przetargu oraz projektem umowy dzierżawy i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
6. dokumenty potwierdzające posiadanie przez oferenta zabezpieczeń finansowych pozwalających na prowadzenie ośrodka jeździeckiego, w tym przeprowadzenie przewidzianych inwestycji.

VI. Pozostałe informacje:

1. Oferenci zostaną niezwłocznie zawiadomieni o wyniku przetargu po jego rozstrzygnięciu. Oferentowi, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą zostanie wyznaczony termin na zawarcie przedwstępnej umowy dzierżawy.
2. Wymagania stawiane przyszłemu dzierżawcy.
 - 1) Przed podpisaniem umowy dzierżawy dzierżawca powinien okazać aktualną polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej obejmującą. Polisa powinna zapewniać sumę gwarancyjną nie niższą niż dwa miliony złotych.
 - 2) W terminie 7 dni od przekazania przedmiotu dzierżawy dzierżawca powinien okazać aktualną polisę ubezpieczenia majątkowego przedmiotu dzierżawy (budynki, budowle, grunty oraz inne elementy infrastruktury), obejmującą szkody powstałe w wyniku pożaru, zalania oraz innych zdarzeń losowych. W polisie jako uprawniony do otrzymania odszkodowania z tytułu tych szkód powinien być wskazany Instytut Zootechniki PIB.
 - 3) Przed przekazaniem przedmiotu dzierżawy w posiadanie dzierżawca powinien okazać potwierdzenie zarejestrowania w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa jako producent rolny.
3. Wszelkie zastrzeżenia i odwołania rozpatrywane są przez Dyrektora Instytutu.
4. Instytut zastrzega sobie prawo do zmiany regulaminu przetargu i ogłoszenia o przetargu. Zmiany te będą publikowane w sposób dostępny dla uczestników przetargu.
5. Instytut zastrzega sobie prawo do dokonywania korekt w opisie terenu wchodzącego w skład infrastruktury ośrodka jeździeckiego.
6. Instytut zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie lub odrzucenia wszystkich ofert bez podania przyczyny.

7. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylecia się oferenta, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, od zawarcia warunkowej umowy dzierżawy w terminie 30 dni od upływu wyznaczonego terminu na zawarcie umowy lub złożenia oświadczenia o wycofaniu oferty.

VII. Klauzula RODO

Administratorem danych osobowych jest Instytut Zootechniki – Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Krakowie, z adresem: ul. Sarego 2, 31-047 Kraków. Więcej informacji na temat przetwarzania danych osobowych na stronie <https://iz.edu.pl/rodo/>.

VIII. Załączniki do ogłoszenia o przetargu:

- 1) Regulamin pisemnego przetargu na wydzierżawienie należących do Instytutu Zootechniki – Państwowego Instytutu Badawczego wybranych działek gruntu położonych w miejscowości Zabierzów, które wraz z zabudową stanowią infrastrukturę ośrodka jeździeckiego (Regulamin przetargu).
- 2) Projekt umowy dzierżawy.