

Do Instytutu Zootechniki PIB wpłynęły 7 kwietnia 2026 r. pytania podmiotu zainteresowanego udziałem w przetargu. Poniżej przedstawione zostały pytania oraz odpowiedzi Instytutu.

Pytanie nr 1

Zakres dzierżawy. Czy dzierżawa obejmuje również sprzęt niezbędny do prowadzenia ośrodka jeździeckiego, który znajduje się obecnie w obiekcie:

- melex
- ładowarka
- 2 kontenery do wywozu obornika
- równiarka do podłoża jeździeckich?

Odpowiedź:

Dzierżawa nie obejmuje wskazanych wyżej sprzętów.

Przedmiotem dzierżawy będzie następujące wyposażenie i urządzenia:

- 1) Łącze internetowe światłowodowe
- 2) Boksy angielskie z zadaszeniem ZESTAW 10 szt.
- 3) Boksy z zadaszeniem 5 szt.
- 4) Boksy angielskie 14 szt.
- 5) Przody boksów 4 szt.
- 6) Brama wjazdowa
- 7) Ogrodzenie placu jeździeckiego i lonżownika
- 8) Monitoring wizyjny
- 9) System urządzeń wczesnego wykrywania symptomów pożaru wraz z montażem i konfiguracją
- 10) Ogrodzenie padoków łąk
- 11) Lampa grzewcza dla koni
- 12) Śrutownik do owsa
- 13) Boksy wolnostojące z zadaszeniem 2 szt.
- 14) Pompa do wody
- 15) Zasilanie awaryjne do systemu CCTV
- 16) Zestaw do monitoringu (kamery + dysk)
- 17) System alarmowy wraz z konfiguracją
- 18) Podgrzewacz elektryczny do wody
- 19) Wideofon do otwierania bramy

Pytanie nr 2

Umowa dzierżawy - Książki obiektu

Zgodnie z par 6 ust 5 zaproponowanej treści umowy:

W ramach uprawnienia do kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiający jest uprawniony do żądania od Dzierżawcy okazania dokumentów potwierdzających prawidłowe utrzymanie i eksploatację Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności książki obiektu budowlanego, protokołów okresowych kontroli i przeglądów technicznych, dokumentacji dotyczącej instalacji i urządzeń oraz innych dokumentów wymaganych przepisami prawa lub niniejszą Umową. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić te dokumenty w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.

Czy w związku z tym możliwe jest ujęcie w umowie zapisu, że wydzierżawiający przekaze dzierżawcy aktualne (poprawnie prowadzone i wypełnione), na dzień rozpoczęcia dzierżawy, książki obiektu, wyniki ostatnich przeglądów technicznych oraz wszelkich aktualnych protokołów kontroli, które wymagać będą od dzierżawcy ewentualnych działań w trakcie okresu dzierżawy oraz czy w umowie zawarte zostanie oświadczenie wydzierżawiającego, że na dzień rozpoczęcia umowy wszystkie książki obiektów są prowadzone na bieżąco a na dzień podpisania umowy wszystkie wymagane kontrole i przeglądy zostały przeprowadzone, a zgodnie z protokołami z kontroli i przeglądów brak jest stwierdzonych w ich wyniku usterek lub ewentualnie jakie usterki zostały zidentyfikowane oraz jaki jest przewidziany termin ich usunięcia?

Odpowiedź

- 1) Na dzień rozpoczęcia dzierżawy protokoły i kontrolę są aktualne.
- 2) Przeglądy w większości wykonuje się raz w roku dlatego w 2026 będzie konieczność ich przeprowadzenia.

- 3) Dokumenty są gotowe do przekazania, należy pamiętać że książki obiektu w wersji papierowej obowiązują do końca 2026. W nowym roku będą stanowić informacje archiwalne.
- 4) Do końca 2026 należy założyć książki elektroniczne.
- 5) Zakres przeglądów określają przepisy prawa. Należy również pamiętać że przepisy prawa (ulegają aktualizacji i to one winny określać zakresy przeglądów.
- 6) Zidentyfikowane usterki

Stajnia nr 1 (szara)

ubytki i zabrudzenia tynku na elewacji (* niski stopień pilności)
braki tynków wewnętrznych (* niski stopień pilności)
blacha dachowa skorodowana (* niski stopień pilności)
częściowo dach pokryty eternitem - do wymiany (* niski stopień pilności)
kanał wentylacyjny wykonany z desek - nieprawidłowo
komin rezerwowy murowany - do remontu
łazienka brak wentylacji

Stajnia nr 2

niewielkie ubytki i zabrudzenia tynku na elewacji (* niski stopień pilności)
ubytki i zarysowania tynków wewnętrznych (* niski stopień pilności)
uszkodzona opaska drzwi wejściowych (* niski stopień pilności)

Stajnia nr 3

niewielkie ubytki i zabrudzenia tynku na elewacji (* niski stopień pilności)
uszkodzona folia dachowa (* niski stopień pilności)
uszkodzone naroże budynku (* niski stopień pilności)

Stodoła

ubytki i zabrudzenia tynku na elewacji (* niski stopień pilności)
niewielkie nieszczelności w pokryciu dachowym - dachówka (* niski stopień pilności)
ubytki w bramach (* niski stopień pilności)
uszkodzone nadproże (* niski stopień pilności)

Hala

zabrudzenia blachy na elewacji (* niski stopień pilności)

Budynek socjalny

zabezpieczyć ścianę drewnianą obok komina dymowego
niewielkie zabrudzenia tynku na elewacji (* niski stopień pilności)
nierówności chodnika z trylinki (* niski stopień pilności)

Informacja: * niski stopień pilności (do remontu lub ponownej oceny do 5 lat)

Pytanie 3

Miejscowy Plan Zagospodarowania.

Par 7 pkt 8 umowy *Warunkiem zrealizowania inwestycji jest dokonanie przez Gminę Zabierzów punktowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Czy w związku z planowaną miejscową zmianą MZP możliwe jest ujęcie w umowie zapisu o zobowiązaniu wydzierżawiającego do przeprowadzenia procesu zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego umożliwiających formalnie działalność ośrodka jeździeckiego i wykonanie inwestycji kluczowych do realizacji koncepcji dzierżawcy (zgodnych z charakterem obiektu i jego wcześniejszym zakresem działania) jako warunku podpisania ostatecznej umowy dzierżawy lub warunku umożliwiającego rozwiązanie umowy przed terminem w przypadku braku zmian w MZP w uzgodnionym terminie – brak zmian w MZP będzie skutkowało istotnym ryzykiem braku możliwości realizacji koncepcji. (...)?

Odpowiedź

Instytut dokonał zmiany § 7 ust. 8 projektu umowy.

Instytut będzie współpracował z dzierżawcą w zakresie ubiegania się o dokonanie innych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pytanie 4

Konieczne nakłady Inwestycyjne

Na podstawie udostępnionej na stronie internetowej IZ PIB dokumentacji przetargowej rozumiemy, że przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do wykonania na swój koszt nowej płyty obornikowej na bazie projektu wykonanego przez wydzierżawiającego, a w konsekwencji również utwardzenie dróg dojazdowych do nowej płyty obornikowej.

Na bazie wizji lokalnej z poprzedniego postępowania przetargowego rozumiemy, że na jednym z budynków (ok. połowa stajni „szara”) znajduje się dach z eternitu, który zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, musi zostać zmieniony a eternit zutylizowany do 31 grudnia 2032 r. W konsekwencji wymianie będzie podlegać również orynnowanie i piorunochrony. Na obecnym etapie (bez specjalistycznych oględzin) nie jest możliwa ocena stanu technicznego więźby dachowej i kosztów jej ewentualnej naprawy, możliwa będzie do ostatecznej oceny po zdjęciu dachu z eternitu.

W postępowaniu przetargowym nie ujęto jako kosztu po stronie przyszłego dzierżawcy kosztu wymiany dachu z eternitu (i możliwych innych koniecznych prac remontowych związanych z dachem/więźbą dachową możliwych do oceny i wyceny na etapie realizacji).

Dodatkowo, w tym samym budynku, w związku z utrzymującą się wodą w piwnicach, konieczne jest prawdopodobnie wykonanie odwodnienia budynku i osuszenia piwnic. Woda utrzymuje się również w piwnicy pod budynkiem „biuro” – przedłużenie stodoły, co również sugeruje konieczność wykonania prac typu osuszenie i odwodnienie budynku.

Na terenie ośrodka woda doprowadzona jest do stajni angielskiej prowizorycznym węzłem ogrodowym. Wrota w większości obiektów wymagają wymiany.

Ponieważ prace takie jak wymiana dachu z eternitu wymagana przepisami prawa, odwodnienie i osuszenie budynku/budynków czy doprowadzenie wody w sposób zgodny ze standardami wody pitnej wykraczają poza zdefiniowanym w umowie utrzymanie obiektu w stanie niepogorszonym czy bieżący remont, a są konieczne do wykonania w okresie dzierżawy i nie zostały wymienione w postępowaniu przetargowym jako prace do wykonania na koszt dzierżawcy, czy wydzierżawiający:

- i. wykona takie prace na własny koszt i we własnym zakresie, lub
- ii. wydzierżawiający dopuszcza, po uprzednim zatwierdzeniu zakresu prac i kosztorysów, rozliczenie tego typu kosztów koniecznych remontów czy modernizacji wynikających z przepisów prawa lub stanu technicznego na moment rozpoczęcia umowy dzierżawy z zaproponowanym czynszem dzierżawnym?

Odpowiedź

Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym od stanu w dniu przejęcia. Ewentualne rozliczenie nakładów koniecznych na przedmiot dzierżawy możliwe będzie w dniu zakończenia obowiązywania umowy dzierżawy.

Pytanie 5

Zabezpieczenie poniesionych nakładów inwestycyjnych a wypowiedzenie umowy

Ze względu na bardzo duże konieczne nakłady inwestycyjne w początkowym okresie umowy (jak wykonanie płyty obornikowej wraz z utwardzeniem dróg dojazdowych, wymianę dachu z eternitu i osuszenie budynku, nakłady wymagane na doprowadzenie infrastruktury ośrodka do stanu pożądanego na rynku jeździeckim, ażeby była możliwa jego eksploatacja generująca wystarczający dochód na pokrycie minimalnego czynszu dzierżawnego określonego w postępowaniu przetargowym i zwrot kapitału potrzebnego na te inwestycje, które na koniec okresu dzierżawy nie są możliwe do realokacji), czy możliwe jest wprowadzenie do umowy zapisów zabezpieczających dzierżawcę w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy przez wydzierżawiającego przed terminem jej zakończenia z powodów nie leżących po stronie dzierżawcy, jak np. zmiana planów wydzierżawiającego co do przeznaczenia terenu czy jego sprzedaż. Czy jest możliwość wprowadzenia kary umownej za przedterminowe rozwiązanie umowy oraz zwrot kosztów uzgodnionych i zaakceptowanych wcześniej inwestycji. Dodatkowo, obecne zapisy dotyczące możliwości wypowiedzenia umowy przed terminem

przez wydzierżawiającego są bardzo szerokie i nawet drobne uchybienia (np. z powodu kontroli) mogą być wykorzystane jako formalna podstawa do wypowiedzenia, dodatkowo, dzierżawca może być narażony na kary administracyjne, które pośrednio wynikają ze stanu obiektu na moment rozpoczęcia dzierżawy.

Czy jest możliwość bardziej precyzyjnego zdefiniowania tych zapisów i ograniczenia ich do zaległości z opłatą czynszu i rażących zaniedbań po stronie dzierżawcy?

Odpowiedź

Instytut dokonał zmiany § 12 ust. 2 projektu umowy.

Pytanie 6

Czy możliwe jest doprecyzowanie warunków wypowiedzenia umowy z powodów leżących po stronie dzierżawcy oraz powodów niezależnych od stron?

Odpowiedź

Instytut dokonał zmiany postanowień § 12 projektu umowy.

Pytanie 7

Zgodnie z zaproponowanym tekstem umowy, dzierżawca nie może dokonywać zmian, adaptacji lub modernizacji Przedmiotu Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego – prosimy o potwierdzenie czy wybór konkretnej oferty, a w konsekwencji zaproponowanej koncepcji, która jest jej integralną częścią, stanowi zgodę na zaproponowane inwestycje i czy lista tych modernizacji może być załącznikiem do umowy?

Odpowiedź

Instytut będzie wydawał zgody odrębnie, po analizie złożonego wniosku. Lista proponowanych modernizacji nie będzie stanowiła załącznika do umowy.

Pytanie 8

Czy możliwe jest zdefiniowanie w umowie „normalnego zużycia”?

Odpowiedź

Przez normalne zużycie rozumiane jest zużycie proporcjonalne do okresu dzierżawy związane ze standardowym użytkowaniem oraz zgodne z przeciętnymi standardami eksploatacji.

Pytanie 9

Czy możliwe jest włączenie do umowy protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z dokumentacją zdjęciową szczegółowo opisującego stan techniczny obiektu na moment rozpoczęcia umowy dzierżawy?

Odpowiedź

Tak, jest to możliwe.

Pytanie 10

Czy możliwe jest ujęcie w umowie punktów zabezpieczających dzierżawcę w przypadku zidentyfikowania dodatkowych usterek/zagrożeń środowiskowych itp., które istniały na moment podpisania umowy, ale nie zostały ujawnione przed datą umowy, jak np. związane z jakością infrastruktury wod-kan, szambem i innymi zbiornikami?

Odpowiedź

Instytut nie przewiduje zmian w projekcie umowy w tym zakresie. Dzierżawcy przysługują uprawnienia zawarte m. in. w § 12 ust. 3 pkt 1 umowy.

Pytanie 11

Ze względu na niestabilną sytuację geopolityczną na świecie i długi okres obowiązywania umowy oraz potencjalne istotne zobowiązania inwestycyjne, czy możliwe jest wprowadzenie do umowy dzierżawy klauzuli siły wyższej, mającej wpływ na harmonogram realizacji inwestycji oraz obowiązywanie umowy

(typu wojna, klęski żywiołowe, pandemie itd.), jak również dotyczące zwrotu nakładów inwestycyjnych w takiej sytuacji?

Odpowiedź

Projekt umowy został zmieniony, został wprowadzony ust. 4 w § 12.

Pytanie 12

Kaucja – biorąc pod uwagę dwumiesięczny okres wypowiedzenia oraz wysoki koszt koniecznych prac remontowo-modernizacyjnych koniecznych do poniesienia na początku trwania umowy, czy możliwe jest uzgodnienie kaucji w kwocie będącej równowartością dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego netto na moment rozpoczęcia umowy?

Odpowiedź

Instytut nie przewiduje zmian w projekcie umowy w tym zakresie.

Pytanie 13

Waloryzacja wartości czynszu dzierżawnego – ze względu na wysoką wartość koniecznych inwestycji obowiązkowych do poniesienia przez dzierżawcę oraz brak możliwości przeniesienia na klientów ośrodka corocznych ewentualnych wzrostów czynszu dzierżawnego wynikających ze wskaźników inflacji, czy możliwe jest odstąpienie od corocznej rewaloryzacji kwoty czynszu dzierżawnego wskaźnikiem wzrostu cen i wypracowanie innego mechanizmu rewaloryzacji, np. w cyklach pięcioletnich o średni wskaźnik inflacji z tego okresu, ale z uzgodnionym maksymalnym limitem, np. 10%?

Odpowiedź

Instytut nie przewiduje zmian w projekcie umowy w tym zakresie

Pytanie 14

Ubezpieczenie majątkowe przedmiotu dzierżawy – ze względu na konieczność ujęcia w polisie Instytutu Zootechniki PIB jako beneficjenta oraz fakt, że ze względu na skalę działalności IZ PIB może być w stanie uzyskać korzystniejszą ofertę ubezpieczenia majątkowego na ośrodek jeździecki, czy możliwe jest porównanie opcji kontynuacji bieżącej polisy ubezpieczenia majątkowego i refundacji kosztów ubezpieczenia zgodnie z harmonogramem wymagalności składki ubezpieczeniowej z niezależną ofertą dostępną na rynku i wybór korzystniejszej finansowo oferty, prosimy również o informację o bieżącym koszcie polisy ubezpieczenia majątkowego ośrodka?

Odpowiedź

Instytut nie akceptuje przedstawionego rozwiązania.

Pytanie 15

Czy możliwa jest poddzierżawa części obiektu dla jeździeckiego klubu sportowego, w którym oferent pełni funkcje zarządcze?

Odpowiedź

Złożony wniosek będzie podlegał analizie. Instytut nie przewiduje automatycznych zgód w tym zakresie.

Pytanie 16

Czy możliwe jest doprecyzowanie w umowie, że zawieranie umów pensjonatowych, organizacja zawodów, treningów czy szkoleń (w tym zewnętrznych) nie jest rozumiane jako „oddanie do korzystania”?

Odpowiedź

Umowy pensjonatowe, organizacja zawodów, treningów czy szkoleń (w tym zewnętrznych) nie jest rozumiane jako „oddanie do korzystania” przedmiotu dzierżawy.

Pytanie 17

Czy możliwe jest doprecyzowanie w umowie przesłanek wypowiedzenia takich jak „rażące naruszenie” i „niewłaściwe wykorzystanie”?

Odpowiedź

Instytut celowy użył wskazanych wyżej pojęć bowiem nie jest możliwe ustalenie wszystkich możliwych sytuacji, które mogą być podstawą do wypowiedzenia. Ocena konkretnego zdarzenia będzie uwzględniała skalę, skutki, czas trwania, postawę Dzierżawcy.

Pytanie 18

Czy możliwe jest doprecyzowanie w umowie terminu, np. 3 miesiące od zdefiniowanej umownie daty wykonania płyty obornikowej, do której wydzierżawiający zobowiązany jest przekazać dzierżawcy projekty i inne dokumenty niezbędne do jej terminowego wykonania, a w przypadku przekroczenia tego terminu, możliwa jest renegotjacja daty jej wykonania?

Odpowiedź

Projekt umowy został zmieniony w zakresie § 7 ust. 8 pkt 2.