

Regulamin pisemnego przetargu na wydzierżawienie należących do Instytutu Zootechniki – Państwowego Instytutu Badawczego wybranych działek gruntu położonych w miejscowości Zabierzów, które wraz zabudową stanowią infrastrukturę ośrodka jeździeckiego.

**Rozdział 1
Postanowienia informacyjne**

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia pisemnego przetargu na wydzierżawienie należących do Instytutu Zootechniki – Państwowego Instytutu Badawczego działek gruntu położonych w miejscowości Zabierzów (powiat krakowski), które wraz zabudową stanowią infrastrukturę ośrodka jeździeckiego (dalej: „przetarg”). Przedmiot dzierżawy został szczegółowo opisany w § 2 pkt 5.
2. Przetarg prowadzony jest w celu wyłonienia dzierżawcy przedmiotu dzierżawy oraz uzyskania najwyższej ceny (czynszu dzierżawnego) przy spełnieniu warunków określonych w niniejszym regulaminie i ogłoszeniu o przetargu.

§ 2

Słownik pojęć użytych w regulaminie:

- 1) Instytut – należy przez to rozumieć Instytut Zootechniki – Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Krakowie;
- 2) Dyrektor – należy przez to rozumieć Dyrektora Instytutu;
- 3) Komisja – należy przez to rozumieć powołaną przez Dyrektora Instytutu komisję, której zadaniem jest przeprowadzenie postępowania zmierzającego do wyłonienia dzierżawcy składającego najkorzystniejszą ofertę na dzierżawę;
- 4) minister nadzorujący - należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw rolnictwa i rozwoju wsi;
- 5) przedmiot dzierżawy – należy przez to rozumieć 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 niniejszego regulaminu,
 - 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.
- 6) prowadzenie ośrodka jeździeckiego – należy przez to 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;

- 7) dzierżawa – należy przez to 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;
- 8) wydzierżawiający – należy przez to rozumieć Instytut;
- 9) oferent – należy przez to rozumieć podmiot zainteresowany dzierżawą przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia ośrodka jeździeckiego, który złożył ofertę w ramach przetargu;
- 10) dzierżawca – należy przez to rozumieć podmiot, z którym Instytut zawarł umowę dzierżawy w celu prowadzenia ośrodka jeździeckiego;
- 11) oferta – należy przez to rozumieć złożoną przez oferenta ofertę zawarcia umowy dzierżawy w rozumieniu art. 66 k.c.

Rozdział 2

Przetarg

§ 3

1. Przetarg zmierzający do wyłonienia oferenta, z którym Instytut zawrze umowę dzierżawy oraz działania związane z przeprowadzeniem tego przetargu realizuje Komisja powołana przez Dyrektora. Skład osobowy Komisji określa zarządzenie Dyrektora.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji oraz osoby im bliskie, a także osoby pozostające z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który uzasadniałby wątpliwości co do ich bezstronności w pracach Komisji.

§ 4

1. Zadaniem Komisji jest:
 - 1) opracowanie treści ogłoszenia o przetargu, zawierającego w szczególności opis przedmiotu przetargu, termin i sposób składania ofert oraz stawkę wywoławczą czynszu, ustaloną na podstawie wartości rynkowej czynszu dzierżawnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty spośród wszystkich ważnych ofert.
2. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół.

§ 5

1. Komisja wszczyna postępowanie poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Instytutu ogłoszenia o przetargu.
2. Komisja może przekazywać potencjalnym oferentom informacje o zamieszczeniu ogłoszenia o przetargu w celu zwiększenia jego zasięgu.

§ 6

1. Przetarg składa się z następujących etapów:
 - 1) ogłoszenie o przetargu, które zawiera istotne informacje dotyczące przedmiotu zamierzonej dzierżawy, w szczególności: opis przedmiotu dzierżawy, okres dzierżawy, kryteria oceny ofert, termin składania ofert, stawka wywoławcza czynszu, wysokość wadium;
 - 2) otwarcie ofert w obecności Komisji;
 - 3) ocena ofert zgodnie z kryteriami określonymi w ogłoszeniu o przetargu;
 - 4) wyłonienie najkorzystniejszej oferty.
2. Po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty, oferent, który ją złożył, zostanie zaproszony do zawarcia:
 - 1) warunkowej umowy dzierżawy pod warunkiem uzyskania zgody, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym,

- 2) umowy dzierżawy – po uzyskaniu zgody, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

§ 7

1. Uczestnikiem postępowania – oferentem może być:
 - 1) osoba prawna,
 - 2) jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność prawną,
 - 3) osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych.
2. Komisja może w treści ogłoszenia o przetargu zawrzeć wymagania dotyczące kwalifikacji oferentów.
3. Jeden oferent może złożyć w przetargu tylko jedną ofertę.
4. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy dzierżawy powinien, przed złożeniem oferty, zapoznać się z projektem umowy dzierżawy (w tym warunkową umową dzierżawy) oraz regulaminem przetargu i przyjąć ich postanowienia bez zastrzeżeń.
5. Niezłożenie wraz z ofertą, w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, wymaganych dokumentów skutkuje nieważnością oferty, z zastrzeżeniem pkt 7.
6. Warunkiem ważności oferty jest złożenie jej zgodnie z wymogami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu wraz z wymaganymi załącznikami.
7. Komisja jest uprawniona do wezwania oferenta do uzupełnienia brakujących dokumentów (wskazanych w ogłoszeniu jako wymagane a niedołączonych do oferty), wyjaśnienia złożonej oferty i dołączonych do niej dokumentów.
8. Oferta zawierająca stawkę czynszu dzierżawnego niższą niż stawka wywoławcza podlega odrzuceniu.

§ 8

1. Zwycięzcą przetargu będzie oferent, którego oferta otrzyma największą liczbę punktów w ocenie ofert przeprowadzonej przez Komisję.
2. Kryteria oceny ofert określone są w następujący sposób:

| Lp. | Kryterium | Ranga |
|-----|---|--------|
| 1. | Oferowana stawka czynszu dzierżawnego (C) | 40 pkt |
| 2. | Koncepcja prowadzenia ośrodka jeździeckiego | 30 pkt |
| 3. | Doświadczenie oferenta | 30 pkt |

- 1) Wartość punktowa kryterium 1, tj. **oferowanej stawki czynszu dzierżawnego**, jest wyliczana wg wzoru:

$$\text{Wartość punktowa oferowanej stawki czynszu dzierżawnego (C)} = R \cdot \frac{C_b}{C_n}$$

gdzie:

R – ranga ocenianego kryterium,

C_b – badana stawka czynszu dzierżawnego,

C_n – najwyższa zaoferowana w ramach przetargu stawka czynszu dzierżawnego.

- 2) Wartość punktowa kryterium 2, tj. **koncepcji prowadzenia ośrodka jeździeckiego**, obliczana jest w następujący sposób:
 - każdy z członków Komisji przetargowej przyznaje od 0 do 5 punktów każdej z badanych koncepcji prowadzenia ośrodka jeździeckiego,
 - maksymalna liczba punktów do zdobycia przez ofertę w ramach kryterium 2 wynosi 30.

Suma punktów przyznanych przez wszystkich sześciu członków Komisji stanowi liczbę punktów uzyskanych przez ofertę w ramach kryterium 2.

3) Wartość punktowa kryterium 3, tj. **doświadczenia oferenta**, obliczana jest w następujący sposób:

- każdy z członków Komisji przetargowej przyznaje od 0 do 5 punktów
- maksymalna liczba punktów do zdobycia przez ofertę w ramach kryterium 3 wynosi 30.

Suma punktów przyznanych przez wszystkich sześciu członków Komisji stanowi liczbę punktów uzyskanych przez ofertę w ramach kryterium 3.

3. Przyznając punkty w ramach kryterium 2, Komisja bierze pod uwagę następujące wymagania stawiane oferentom:

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.

4. Przyznając punkty w ramach kryterium 3, Komisja bierze pod uwagę wykazane przez oferenta doświadczenie i referencje potwierdzające kompetencje w prowadzeniu działalności o podobnym charakterze.

5. W przypadku ustalenia, że kilku oferentów uzyskało taką samą liczbę punktów w ramach oceny, Komisja postanawia o ustaleniu oferty najkorzystniejszej po przeprowadzeniu licytacji między

oferentami, mającej na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu dzierżawnego, wyznaczając jednocześnie termin licytacji.

6. Przetarg może odbyć się, chociażby została złożona tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 9

1. Ustalona w wyniku przetargu miesięczna stawka czynszu nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT), który zostanie naliczony według obowiązujących przepisów. Czynsz dzierżawny będzie płatny z góry, co miesiąc, na rachunek bankowy Instytutu.
2. Dzierżawca będzie zobowiązany zwrócić Instytutowi równowartość zapłaconego przez niego podatku od nieruchomości i innych opłat publicznoprawnych dotyczących przedmiotu dzierżawy.
3. Umowa dzierżawy zawierać będzie klauzulę waloryzacyjną przewidującą coroczną waloryzację czynszu w wysokości równej wzrostowi średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszonego w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy.

§ 10

1. Z oferentem, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą oraz spełnia wszystkie wymagania określone w ogłoszeniu o przetargu, Instytut zawrze warunkową umowę dzierżawy, w której strony zobowiążą się do zawarcia umowy dzierżawy pod warunkiem uzyskania zgody przewidzianej przepisem art. 38 ust. 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Po uzyskaniu tej zgody zawarta zostanie umowa dzierżawy.
2. W razie uchylecia się oferenta od zawarcia warunkowej umowy dzierżawy, umowy dzierżawy lub braku spełnienia innych wymagań Instytut może zawrzeć umowę z oferentem, którego oferta została uznana za kolejną najkorzystniejszą.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 11

1. Wszelkie zastrzeżenia i odwołania rozpatrywane są przez Dyrektora.
2. Instytut zastrzega sobie prawo do zmiany regulaminu przetargu. Zmiany będą publikowane w sposób dostępny dla uczestników przetargu.
3. Instytut zastrzega sobie prawo do dokonywania korekt w opisie terenu wchodzącego w skład infrastruktury ośrodka jeździeckiego.
4. Instytut zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie lub odrzucenia wszystkich ofert bez podania przyczyny.

DYREKTOR


mgr inż. Tomasz Jacek

załącznik nr 1 do regulaminu

działka: 948/33

WSTĘPNY PROJEKT

podziału działki nr 948/33
skala 1:1000

sekcja 7.126.10.07.1

OPIS ZMIAN

Działka ewidencyjna nr 948/33 o powierzchni 1,7311 ha objęta księgą wieczystą numer KR2K/00045868/6 dzieli się na 2 części:

948/33/A o pow. ok. 0,4852

948/33/B o pow. ok. 1,2459

Nowo wydzielane działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej. Dojazd do wydzielanych działek odbywać się będzie w następujący sposób:

- do działki 948/33/A po działce 948/29 (obecnie wykonany jest podział tej działki na 948/42 i 948/43) do działki 1150/1 – ulica
- do działki 948/33/B po działce 948/30 (własność Instytutu Zootechniki), a następnie po działce 948/29 (obecnie wykonany jest podział działki na 948/42 i 948/43) do działki 1150/1 – ulica

