

INFORMATOR KONKURSOWY

na wydzierżawienie na okres do 3 lat nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w dzielnicy Śródmieście w Porcie Czerniakowskim z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej, kulturalnej, wystawienniczej, magazynowej, z możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej.



1. Opis ogólny

Przedmiotem konkursu jest dzierżawa części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 8 z obrębu 5-06-11 o powierzchni 180 m² położonej w Porcie Czerniakowskim, na terenie dzielnicy Śródmieście, opisana w KW o nr WA4M/00159677/0. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Nieruchomość jest nieuzbrojona, z możliwością wykonania przyłączy energetycznych i wod.-kan. po uzgodnieniu z Zarządem Zieleni m.st. Warszawy oraz uzyskania stosownych pozwoleń od właściwych organów administracji. Działalność będzie wykonywana w okresie sezonu tj. od początku kwietnia do końca września każdego roku.

1.1. Opis ogólny terenu przeznaczanego do dzierżawy:

Nieruchomość przeznaczona do dzierżawy znajduje się w otoczeniu Portu Czerniakowskiego, w związku z powyższym profil prowadzonej działalności i sposób zagospodarowania powinien uwzględniać zarówno charakter otoczenia, jak i prowadzoną w Porcie działalność oraz korespondować z tymi funkcjami.

Dodatkowo m.st. Warszawa prowadzi liczne działania mające na celu świadome wykorzystanie przestrzeni nadwiślańskiej, w tym działania promocyjne i edukacyjne. Informacje związane z działaniami Miasta nad Wisłą można znaleźć na stronach zww.waw.pl i wislawarszawska.pl oraz profilach fb: *Dzielnica Wisła* społeczność, *Wisła Warszawska* społeczność, *Zieleń Warszawska - Dzielnica Wisła* grupa, *Zieleń Warszawska* społeczność.

Ożywiona aktywność mieszkańców nad Wisłą oprócz zjawisk bardzo pozytywnych powoduje też zjawiska negatywne, jak np. zaśmiecanie terenu, akty wandalizmu, degradację terenu, konflikty z mieszkańcami zamieszkującymi strefę sąsiadującą z nabrzeżami Wisły na tle hałasu i uciążliwości wynikającej z prowadzonej w części bulwarów działalności. Uwarunkowania te należy brać pod uwagę przy przygotowaniu oferty w Konkursie, uwzględniając, aby ww. problemy się nie nasilały.

Zagospodarowanie proponowanej do wydzierżawienia nieruchomości nie może naruszać ciągłości i drożności ciągów komunikacyjnych, jakichkolwiek dróg i ścieżek utwardzonych w tym rejonie, w tym w szczególności ograniczać dostępu do slipu czy barek mieszkalnych.

1.2. Dojazd.

Do nieruchomości brak jest bezpośredniego dojazdu i jest on utrudniony. Dojazd dla dostaw, obsługi zaplecza sanitarnego i śmietników może odbywać się jedynie istniejącą drogą asfaltową od ul. Czerniakowskiej. Wydzierżawiający zaznacza, że na terenie nieruchomości nie ma możliwości parkowania samochodów, a niezbędna obsługa jest możliwa w godzinach 6-12 celem załadunku i rozładunku, po uprzednim uzyskaniu identyfikatora, który jest wydawany po wpłaceniu kaucji na zasadach określonych w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi, stanowiących załącznik nr 6 do projektu umowy dzierżawy. Jednocześnie projekt zagospodarowania terenu i organizacja przestrzeni muszą być powiązane z drogą dojazdową, tak aby powodować jak najmniejszą degradację zieleni.

Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany drogi dostępu lub wytyczenia dojazdu bez bezpośredniego dojazdu do dzierżawionej nieruchomości, ze względu na planowane prace związane z zagospodarowaniem Portu.

1.3. Zagrożenie powodziowe

Nieruchomość jest położona na terenie zagrożonym wysokimi stanami wód. Należy monitorować stan Wisły na podstawie komunikatów IMGW (www.pogodynka.pl). Podczas przejścia wód wezbraniowych obowiązkiem Dzierżawcy będzie usunięcie swojego mienia

i uporządkowanie terenu w sposób zapewniający przepływ wód oraz wyeliminowanie zagrożenia dla innych terenów pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, usunięcia naniesień na koszt i ryzyko Dzierżawcy oraz pokrycia przez niego kosztów wyrządzonych szkód. Tereny, które znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegają wymogom art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.) Prawo wodne:

W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;*
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;*
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;*
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;*
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;*
- 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.*

.....

4. Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1-5.

Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania od dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich pisemnego zwolnienia od zakazów określonych w art. 176 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

1.4. Sąsiedztwo obszaru Natura 2000.

Teren przeznaczony do dzierżawy położony jest w bliskim sąsiedztwie obszaru Natura 2000. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2005 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.):

1. Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub*
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub*
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.*

W przypadku działań i przedsięwzięć, które mogą mieć negatywny wpływ na warunki ochrony należy wystąpić o stosowne zezwolenie do regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

1.5. Prawo budowlane.

W przypadku zagospodarowania wymienionego w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) należy dokonać zgłoszenia budowy do właściwego organu miejscowego. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. W przypadku zagospodarowania nie wymienionego w powyżej wymienionym przepisie może być

wymagane pozwolenie na budowę. Na terenie przeznaczonym do dzierżawy nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę będzie wymagana decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie terenu do dzierżawy nie jest równoznaczne z pozwoleniem na prowadzenie jakiegokolwiek działalności wymagającej odrębnych zgód, pozwoleń i uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Oferty składane w konkursie muszą uwzględniać wymagania zawarte w projekcie umowy, Regulaminie Konkursu oraz niniejszym Informatorze, tj. w dokumentach stanowiących materiały konkursowe.

2. Ogólne wymagania dotyczące oferowanej nieruchomości:

W ofercie należy uwzględnić plan zagospodarowania terenu, określić profil prowadzonej działalności oraz kalendarz działań programowych na pierwszy rok.

Działalność usługowa powinna być ukierunkowana na sport i rekreację wodną, w tym prowadzenie usług związanych z wypożyczalnią sprzętu służącego do realizacji ww. celów.

Działalność gastronomiczna lokalu powinna w znaczącym stopniu uwzględniać powszechnie przyjęte zasady związane z dbałością o środowisko naturalne (ekologię). Wymagane jest wprowadzenie naczyń wielokrotnego użytku, używanie worków na śmieci i naczyń (również słomek do napojów) z materiałów biodegradowalnych, czyli taka organizacja działalności, która realnie wpłynie na zmniejszenie plastiku w przestrzeni międzywala. Dzierżawca w obrębie prowadzonej działalności zobowiązany jest do promocji ekologicznych zachowań użytkowników. Wszelkie działania proekologiczne powinny być w sposób widoczny i zachęcający przedstawione klientom lokalu.

Działalność magazynowa powinna być prowadzona na magazynowanie sprzętu wodniackiego.

2.1. Program działalności.

Wydzierżawiający chce aktywizować przestrzeń Portu oraz przybliżyć ją mieszkańcom, w związku z tym przykłada dużą wagę do oceny kryterium w zakresie koncepcji działalności, w tym oferty programowej i sposobu zagospodarowania. Dlatego też Wydzierżawiający wskazuje ogólne wytyczne, pozostawiając oferentom możliwość kreatywnego przygotowania oferty. Mając jednak na uwadze uwarunkowania wynikające z przedmiotu Konkursu Wydzierżawiający zaznacza, że preferuje program, który będzie korespondował z otoczeniem Portu i naturalnym usytuowaniem, czyli rzeką Wisłą, adresowany do różnych grup wiekowych w szczególności dyskusje, wystawy, warsztaty, spotkania autorskie, gry terenowe, wydarzenia artystyczne i gastronomiczne.

Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji przedstawionemu programowi. Za każde stwierdzone przez Wydzierżawiającego niewykonanie programu opisanego w ofercie, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy złotych), potrąconej z kaucji.

W kolejnych latach obowiązywania umowy Dzierżawca przedstawi program na dany rok (do końca marca danego roku) zgodny z profilem działalności i adekwatny do kalendarza złożonego w ofercie. W przypadku braku akceptacji programu przez Wydzierżawiającego lub uwag, Dzierżawca dokona stosownych zmian. Jeżeli strony nie uzgodnią programu na rok następny, obowiązywać będzie program zatwierdzony w roku poprzednim. Każde stwierdzone przez Wydzierżawiającego niewykonanie przez Dzierżawcę wcześniej przedstawionego i zatwierdzonego

programu, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania naruszeń przez Wydierżawiającego, będzie podstawą do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wydierżawiający będzie dokonywał bieżących kontroli realizacji programu. W przedłożonym programie w przypadku zajęć wymagających udziału animatora lub trenera należy określić czas ich obecności na organizowanych wydarzeniach. Jeśli zajdzie konieczność zmiany programu Dzierżawca będzie zobowiązany do przedłożenia Wydierżawiającemu propozycji zmian w terminie nie później niż na 7 dni przed planowaną zmianą i uzyskania jego zgody.

Należy włączyć w profil prowadzonej działalności strategiczne tematy komunikacji wokół Wisły, a także określić proponowany sposób informacji i promocji programu. Dla każdego z elementów proponowanego programu w ofercie należy określić, czy jest realizowany siłami własnymi, czy przy udziale partnera (wskazać konkretnego). W przypadku realizacji programu przez partnerów należy w tym zakresie przedstawić listy intencyjne określające formy, sposoby i zakres współpracy. Istnieje obowiązek bieżącego informowania Biura Marketingu Miasta st. Warszawy (BMM) o planowanych wydarzeniach kulturalnych i artystycznych oraz przygotowywanie zbiorczej, cotygodniowej informacji wg wzoru przedstawionego przez BMM.

Dzierżawca zobowiązany będzie do ścisłej współpracy z Biurem Marketingu Miasta w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wisła dotyczącej promocji czystości i odpowiedzialnych zachowań nad Wisłą. Dzierżawca zobowiązany będzie do wykorzystania swoich kanałów informacyjnych (strona internetowa, program działalności, media społecznościowe) do informowania na temat działań edukacyjnych miasta dotyczących przestrzeni Wisły.

W ocenie koncepcji działalności dodatkowo punktowane będą programy skierowane do zróżnicowanej publiczności, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców najbliższej okolicy, tj. Solec, Ujazdów, Saska Kępa.

Miejscem dialogu z mieszkańcami sąsiednich dzielnic jest Rada Programowa składająca się z przedstawicieli Dzierżawców, Wydierżawiającego oraz mieszkańców. Rada ma za zadanie opiniowanie, monitorowanie bieżącej działalności oraz przygotowywanie sugestii zmian i propozycji rozwiązań w zakresie prowadzonej działalności na bulwarach oraz innych terenach nadwiślańskich. Dzierżawca zostanie jej członkiem i będzie obowiązany do aktywnego uczestnictwa w działalności Rady Programowej.

Wszelka działalność o charakterze kulturalnym i programowym nie może zakłócać „ciszy nocnej”, zabrania się organizacji koncertów czy wydarzeń przy muzyce mechanicznej po godzinie 22:00. Ewentualne odstępstwa od wyrażonej powyżej zasady, należy uzyskać każdorazowo od Wydierżawiającego w formie pisemnej. W przypadku przeprowadzenia wydarzenia bez zgody Wydierżawiającego, Wydierżawiający, będzie miał prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000, zł (słownie złotych: pięć tysięcy) potrącanej z kaucji. Po dwukrotnym ostrzeżeniu i zaborze kaucji, Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

2.1. Zagospodarowanie.

Proponowane zagospodarowanie terenu należy zmieścić na terenie oznaczonym liniami niebieskimi na załączniku graficznym, na tym samym załączniku kolorem zielonym został wskazany obszar do utrzymania porządku i ochrony. Ważnym elementem zagospodarowania będzie przedstawiona forma, która będzie nawiązywać do otoczenia Portu. Jeśli nie zostanie to ustalone inaczej w warunkach szczegółowych, należy w miarę możliwości koncentrować program

zagospodarowania w jednolitym zwartym polu na powierzchni nieprzekraczającej dopuszczonej do zagospodarowania. Nie należy przewidywać żadnego zagospodarowania na terenie ciągów dróg i ścieżek utwardzonych oraz na umocnieniach brzegowych. Wyzierżawiający będzie weryfikował zagospodarowanie terenu w trakcie trwania umowy zarówno w zakresie wyznaczonego limitu zagospodarowania jak i realizacji przedłożonej w ofercie koncepcji zagospodarowania. W projekcie zagospodarowania należy przewidzieć elementy związane z programem, w związku z tym należy szczegółowo i czytelnie scharakteryzować zagospodarowanie obszaru - rzuty, przekrój i w miarę możliwości wizualizacje, należy wskazać miejsce zagospodarowania zaplecza - śmietniki, zaplecze sanitarne, wskazać miejsce sprzedaży i konsumpcji alkoholu (o ile taki rodzaj działalności będzie prowadzony). Wyzierżawiający zastrzega, że urządzenia nagłaśniające muszą być wygłuszone akustycznie.

W lokalu w widocznych miejscach mają znaleźć się miejsca zbiórki (np. elektro-śmieci, baterii, świetlówek). Dodatkową wartością będzie możliwość wykorzystania źródeł energii odnawialnej, wprowadzenie skupu butelek czy zbiórki makulatury. Dodatkowo punktowane przez Wyzierżawiającego będzie zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy w okresie braku działalności w tzw. sezonie zimowym. Dodatkowe punkty przyznawane będą za minimalizowanie ilości naniesień lub przedstawienie estetycznej formy zagospodarowania poza sezonem.

2.2. Identyfikacja wizualna i marketingowa.

W ofercie należy wskazać elementy identyfikacji wizualnej zagospodarowania. Zgodnie ze wzorem umowy zakazuje się wprowadzania na elementy zagospodarowania – zabudowy tymczasowej, mebli miejskich i innych elementów zagospodarowania, a także w postaci wolno stojących nośników, jakichkolwiek informacji marketingowych poza tymi, które zostały zawarte w przedstawionym projekcie identyfikacji wizualnej. Jakakolwiek informacja marketingowa, która jest widoczna w przestrzeni publicznej Wisły musi posiadać zgodę Wyzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Każdorazowe wykorzystanie nieruchomości na cele marketingowe, a w szczególności umieszczenie jakichkolwiek znaków i informacji handlowych w przestrzeni publicznej na dzierżawionej nieruchomości lub w jej otoczeniu wymaga uprzedniej zgody Wyzierżawiającego. Każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu w stosunku do zatwierdzonego przez Wyzierżawiającego planu przedstawionego w ofercie, w szczególności nieuprawnione korzystanie z terenu poza obszarem dzierżawionej nieruchomości, dodatkowe naniesienia na terenie dzierżawionym lub użycie znaków i informacji marketingowych, na które Wyzierżawiający nie wyraził zgody, będzie podstawą do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy) potrącanej z kaucji. Po dwukrotnym stwierdzeniu wskazanych powyżej uchybień Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Dzierżawca zobowiązuje się do bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów m. st. Warszawy dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez miasto stołeczne Warszawa w obszarze Wisły.

2.3. Osoby z niepełnosprawnością.

Biorąc pod uwagę potrzebę podejmowania działań na rzecz szerokiego udostępnienia przestrzeni publicznej w ramach tzw. projektowania zintegrowanego w programie zagospodarowania i programie działalności należy przewidzieć rozwiązania ułatwiające korzystanie z oferty przez osoby o ograniczonej możliwości poruszania się i komunikowania, w tym: osoby na wózku, inne mające trudności z chodzeniem, osoby z dziećmi, osoby starsze, kobiety w ciąży, dzieci, osoby niedowidzące i niewidzące, osoby niedosłyszące i niesłyszące, osoby z utrudnieniami w zakresie komunikacji, to znaczy osoby, które mają problemy z komunikowaniem się lub rozumieniem języka

pisanego albo mówionego, osoby które nie znają języka polskiego, osoby z zaburzeniami funkcji czuciowych, chore psychicznie lub z niepełnosprawnością intelektualną. W tym zakresie oferent powinien rozpoznać wszystkie możliwe bariery i utrudnienia w dostępności wyżej wymienionych osób i przewidzieć program ich ograniczenia. W zakres programu powinno wejść zapewnienie trasy wolnej od przeszkód na dojściu do terenu prowadzonej działalności i na jego obszarze, udogodnienia w postaci odpowiednich pochylni i schodów, oznaczeń kontrastowych, barów, miejsc siedzących, toalet. W programie prowadzonej działalności należy zapewnić co najmniej jedno wydarzenie w pierwszym roku działalności, a w kolejnych co najmniej dwa wydarzenia dostosowane do potrzeb wyżej wymienionych osób, w tym obsługę tłumacza języka migowego, pętle indukcyjne i audiodeskrypcję. W przypadku przewidywanych w programie projekcji filmowych, koniecznym jest zaplanowanie części projekcji z tłumaczeniem na język migowy/napisami dla osób niesłyszących. Ponadto, w materiałach informacyjnych dotyczących wydarzeń oraz terenu dzierżawy, w tym na profilu fb, powinien znaleźć się opis miejsca i dojścia do niego w formie mapy i opisu oraz zapowiedź pokazów filmowych przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami sensorycznymi.

W celu przygotowania właściwego programu działalności w tym zakresie, Wydierżawiający do materiałów konkursowych wskazuje wytyczne ujęte w Zarządzeniach Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1682/2017 z dnia 23.10.2017 w sprawie tworzenia na terenie m.st. Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych, ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji oraz Zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy Nr 1539/2016 z dnia 12 października 2016 r. w sprawie tworzenia korzystnych warunków dla ruchu pieszego na terenie miasta stołecznego Warszawy.

2.4. Bezpieczeństwo.

Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało zapewnienie bezpieczeństwa w granicach wskazanych do utrzymania. Wydierżawiający mając na celu zwiększanie odpowiedzialności użytkowników w zakresie bezpieczeństwa i świadomej konsumpcji alkoholu wspiera i propaguje działania jednostek m.st. Warszawy oraz wymaga współpracy od Dzierżawcy w zakresie wsparcia oraz ich promocji.

2.5. Hałas.

Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń w przypadku zmierzenia miernikiem hałasu klasy I przez Straż Miejską lub Zarząd Zieleni m.st. Warszawy dwukrotnie w ciągu kwartału danego roku hałasu o natężeniu dźwięku A LAeq powyżej 80 dB i dźwięku C LCeq powyżej 85 dB mierzonyj w strefie referencyjnej tj. w odległości 2 m od granicy ściany lokalu.

W przypadku powzięcia informacji o zakłócaniu porządku publicznego, na dzierżawionym terenie Wydierżawiający zgłosi się do właściwej terytorialnie Komendy Rejonowej Policji w Warszawie o sporządzenie szczegółowej informacji wraz z oceną działalności Dzierżawcy. Informacja ta stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Każdorazowe udokumentowane naruszenie dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego w umowie, będzie dawało podstawę Wydierżawiającemu do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy) potrącanej z kaucji, na co Dzierżawca wyraża zgodę w umowie dzierżawy.

2.6. Czystość, drzewostan, utrzymanie zieleni.

Obowiązkiem Dzierżawcy będzie zapewnienie stałej czystości - 24 h na dobę - na terenie oznaczonym liniami zielonymi na mapie wskazującej obszar do utrzymania i ochrony. Zgodnie ze wzorem umowy na Dzierżawcy będzie spoczywał obowiązek złożenia w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ponoszenia opłaty w zadeklarowanej wysokości, zobowiązanie do selektywnego zbierania powstałych na dzierżawionym terenie odpadów komunalnych i przekazywania tych odpadów podmiotowi wybranemu przez m.st. Warszawę. Dzierżawca będzie miał obowiązek dostarczenia oraz bieżącej obsługi zaplecza sanitarnego osobno dla kobiet, mężczyzn oraz dla osób z niepełnosprawnością.

W przypadku zastosowania kontenera sanitarnego musi on mieć podział na część damską i męską. W kontenerze muszą znajdować się minimum 4 bezpłatne, czynne i ogólnodostępne toalety sprzątane co najmniej trzy razy na dobę. Ponadto, w kontenerze lub toaletach muszą być czynne minimum 2 umywalki po jednej w każdej z części wraz ze środkami higienicznymi. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało również przestrzeganie porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałość (w tym przeprowadzanie bieżących napraw) o jego sprzątanie i utrzymanie. Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy mobilnych usytuowanych na dzierżawionym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymiany worków i wywozu nieczystości – od 01 kwietnia do 30 września co najmniej 2 razy dziennie, w pozostałym okresie przynajmniej 1 raz dziennie. Teren objęty sprzątaniem przez Dzierżawcę został wskazany kolorem zielonym w załączniku do umowy dzierżawy. Wydierżawiający nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem dzierżawionym. Pojemniki muszą być estetycznie zamknięte lub zasłonięte bez możliwości dostępu przez osoby postronne.

Przy zagospodarowaniu terenu należy wziąć pod uwagę istniejący drzewostan. Wydierżawiający nie przewiduje wyrażania zgody na usunięcie drzew i krzewów. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia lub utraty czy zniszczenia mienia znacznej wartości, uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego i wymaganej prawem zgody Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Wydierżawiający będzie dokonywał doraźnych kontroli dostępności i utrzymania czystości przedmiotu dzierżawy, w tym zaplecza sanitarnego oraz terenu otaczającego. Z przeprowadzonych kontroli, w których będą również uczestniczyli przedstawiciele Dzierżawcy w tym pracownicy, zostaną sporządzone protokoły. W przypadku dwukrotnie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z czystością lub dostępnością przedmiotu dzierżawy, w tym zaplecza sanitarnego oraz terenu otaczającego, Wydierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5.000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy) potrącaną z kaucji, o której mowa w § 6 umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

Kontrole będą odbywać się doraźnie, bez konieczności wcześniejszego uprzedzenia o powyższym Dzierżawcy.

Ponadto Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania dalszych naruszeń, Dzierżawca stwierdzi przy okazji kolejnej kontroli nieprawidłowości związane z dostępnością lub utrzymaniem czystości przedmiotu dzierżawy, w tym zaplecza sanitarnego oraz terenu otaczającego.

Dodatkowo obowiązkiem Dzierżawcy jest:

A) wykonywanie prostych prac przy utrzymaniu zieleni np. zbieranie posuszu lub złamanych po nawałnicach gałęzi drzew, koszenie trawników, wygrabianie terenu z opadłego okwiatu, liści i drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy niedopałki,

B) niezwłoczne informowanie ZZW o występujących na dzierżawionym terenie zagrożeniach np. złomach czy wykrotach drzew. Ponadto w zakresie utrzymania i pielęgnacji zieleni zabrania się:

- przycinania koron drzew,
- instalowania jakichkolwiek elementów konstrukcyjnych lub innego typu naniesień (np. oświetlenia) na pniach lub w koronach drzew,
- poruszania się sprzętem mechanicznym, składowania materiałów budowlanych, stosowania środków chemicznych w obrębie koron drzew,
- nanoszenia pod koronami drzew materiałów takich jak ziemia, gruz czy piasek (np. usypywanie plaż czy boisk do plażówki) w zasięgu koron drzew co może doprowadzić do obumarcia systemów korzeniowych,
- wjazdu pojazdami na tereny zieleni poza wyznaczonymi miejscami,
- wykonywania jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bezpośrednio w gruncie bez zgody Wyzierżawiającego,

Na czas prowadzenia robót przygotowawczych/budowy uprzednio zaakceptowanych przez Wyzierżawiającego naniesień na dzierżawionej nieruchomości, należy zabezpieczyć drzewa przed uszkodzeniem.

2.7. Alkohol.

W przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych na dzierżawionym terenie Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych.

Ponadto, w koncepcji zagospodarowania należy przewidzieć wyznaczenie, w sposób pozwalający na łatwą identyfikację, obszaru leżącego w obrębie dzierżawionej nieruchomości, na którym można spożywać alkohol zakupiony/podany w lokalu i odpowiednio, na którym nie wolno spożywać innego alkoholu (np. własnego). Sposób wyznaczenia powinien być czytelny dla osób korzystających z miejsca. Sposób tego wyznaczenia powinien być zgodny z koncepcją aranżacji miejsca pod warunkiem, że jest to czytelne dla korzystających z punktu sprzedaży w miejscu spożycia, np. poprzez taras lub inne zagospodarowanie powierzchni terenu, definiujące jednoznacznie miejsce, na które zostało wydane zezwolenie. W miejscu widocznym powinna się znaleźć informacja o granicach wyznaczonej strefy. W przypadku braku właściwych oznaczeń Wyzierżawiający po dwukrotnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania ww. oznaczeń, będzie miał prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Szczegółowe wymagania:

- 3.1. Używanie przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.
- 3.2. Wyposażenie na własny koszt lokalu w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej i programowej, zgodnie z niniejszymi założeniami, ofertą oraz ustaleniami z Wydierżawiającym.
- 3.3. Wykazywanie się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia zgodnie z ofertą.
- 3.4. Utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości oraz konserwowanie i utrzymywanie w sprawności technicznej i estetycznej.
- 3.5. Dzierżawca powinien, posiadać doświadczenie w prowadzeniu imprez kulturalnych (zarówno w zakresie impresariatu, jak i obsługi technicznej) – przedstawić wykaz wydarzeń, których był organizatorem zawierający: nazwę wydarzenia, datę wydarzenia, liczbę uczestników, rodzaj wydarzenia, krótki opis, jaką rolę odegrał oferent w przygotowaniu wydarzenia, np. był organizatorem, współorganizatorem, odpowiedzialnym za ... itd., potwierdzone referencjami (opinie, artykuły prasowe opatrzone datą i tytułem gazety, w której się ukazały).
- 3.6. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy poddzierżawiać lub oddać do bezpłatnego używania w całości. W przypadku poddzierżawienia części nieruchomości na tożsamy cel (nie więcej niż 50%), po wyrażeniu na to zgody przez Wydierżawiającego, czynsz zostanie podwyższony dodatkowo o 50% za okres poddzierżawienia. Zapis ten nie dotyczy realizacji na dzierżawionej powierzchni zdjęć filmowych, reklamowych, akcji marketingowych wykraczających poza lokal i niezgodnych z ustaloną formą zagospodarowania, dla których jest wymagana odrębna zgoda Wydierżawiającego.
- 3.7. Zmiana przedmiotu dzierżawy jest możliwa jedynie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
- 3.8. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed jej rozpoczęciem.
- 3.9. Do Dzierżawcy należy również:
 - a. Ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz swojego mienia znajdującego się na nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru,
 - b. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej przez okres trwania umowy,
 - c. Ochrona przedmiotu dzierżawy,
 - d. Zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych,
 - e. Bezwłoczne, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadomienie Wydierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku, jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wydierżawiającego o szkodzie, Wydierżawiający może wystąpić do Dzierżawcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niewykonania zobowiązania do powiadomienia. Dzierżawca jest zobowiązany do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w przedmiocie dzierżawy.
 - f. Pilnowanie, aby na teren przedmiotu dzierżawy nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na terenie, jeśli zostaną wniesione) jakiegokolwiek niebezpiecznych materiałów, których posiadanie jest zabronione przez polskie prawo lub przepisy wydane przez organy

władz samorządowych.

I. KONKURS

1. Organizator konkursu wskazuje wywoławcze stawki miesięcznego czynszu netto za określony rodzaj działań:

- Działalność usługowa, magazynowa sprzętu wodniackiego – 15,69 zł/m²
- Działalność gastronomiczna – 23,53 zł/m²
- Sezonowy ogródek gastronomiczny – 31,38 zł/m²
- Działalność kulturalna, wystawiennicza – 10,46 zł/m²
- Elementy zagospodarowania pozostawione w okresie XI-III każdego roku – 1,31 zł/m²

Do oferentów należy zaproponowanie stawek czynszu nie niższych niż wymienione przez Organizatora Konkursu i określenie powierzchni gruntu proponowanego do zajęcia na daną funkcję. Wysokość miesięcznego czynszu zostanie wyliczona jako suma iloczynów oferowanych stawek i powierzchni danej funkcji.

Czynsz będzie powiększony o podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

Czynsz będzie aktualizowany w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.

2. Wnoszenie opłat

Opłaty z tytułu czynszu będą dokonywane z góry przelewem na konto Zarządu Zieleni m. st. Warszawy, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca.

3. Wadium

Wadium w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) należy wpłacić na rachunek bankowy Zarządu Zieleni m. st. Warszawy w CITI HANDLOWY Banku Handlowym w Warszawie S.A. o nr 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 z dopiskiem „**Wadium - Pisemny konkurs na wydzierżawienie nieruchomości w Porcie Czerniakowskim**” w terminie do dnia 16 stycznia 2020 roku.

UWAGA! Decyduje data uznania środków na rachunku bankowym Zarządu Zieleni m. st. Warszawy.

Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 5 dni roboczych) od ogłoszenia wyników Konkursu, odwołania Konkursu bez podania przyczyny do czasu upływu terminu na składanie ofert konkursowych, zamknięcia Konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert, uznania Konkursu za nierozstrzygnięty.

Wadium wniesione przez uczestnika, który konkurs wygrał, **zalicza się na poczet kaucji** tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy.

4. Termin składania ofert

Pisemne oferty należy składać w terminie do **17 stycznia 2020 roku do godz. 10.00** w siedzibie Zarządu Zieleni m. st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D, Sekretariat I piętro.

5. Kryteria oceny ofert

Wymagania dotyczące treści i zakresu oferty konkursowej opisane są w Regulaminie Konkursu.

Oferty będą oceniane według następujących kryteriów, którym nadaje się następujące wagi:

- | | |
|--|---------|
| a) Koncepcja działalności, w tym oferta programowa | 35 pkt. |
| b) Sposób zagospodarowania | 35 pkt. |
| c) Doświadczenie i referencje, | 15 pkt. |
| d) Czynniki | 15 pkt. |

6. Termin Konkursu

Część jawna konkursu zostanie przeprowadzona w dniu 17 stycznia 2020 roku o godz. 10.00 w siedzibie Zarządu Zieleni m. st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D s. 11 w Warszawie.

7. Udział w Konkursie

W **Konkursie** mogą brać udział osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, które:

- terminowo wpłacą wadium,
- złożą oświadczenie, że zapoznali się z treścią Informatora Konkursowego, Regulaminu Konkursu oraz projektu umowy dzierżawy wraz z załącznikami i że przyjmują je bez zastrzeżeń,
- złożą oświadczenie, że nie zalegają z opłatami na rzecz m.st. Warszawy,
- przedstawią zaświadczenia, iż nie zalegają z opłatami na rzecz Urzędu Skarbowego i ZUS,
- złożą prawidłową pisemną ofertę w zamkniętej kopercie zgodną z wymaganiami zawartymi w materiałach konkursowych.

Materiały konkursowe są dostępne na stronie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy www.zzw.waw.pl.

8. Rozpoczęcie procedury konkursowej

1. Rozpoczęcie procedury konkursowej nastąpi poprzez:
 - 1) wywieszenie w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy ogłoszenia o Konkursie;
 - 2) publikację ogłoszenia o Konkursie na stronach internetowych Zarządu Zieleni m. st. Warszawy;
 - 3) opublikowanie ogłoszenia o Konkursie w prasie lokalnej.

9. Uwagi końcowe

1. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa, która powołana zostanie Zarządzeniem Dyrektora Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.
2. Nie przystąpienie przez oferenta, który wygrał Konkurs do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z zawarcia umowy i utratę wadium. W takiej sytuacji Organizator Konkursu będzie mógł zawrzeć umowę z oferentem, którego oferta uzyskała kolejny wynik.
3. Dyrektorowi Zarządu Zieleni m. st. Warszawy przysługuje prawo zmiany warunków pisemnego Konkursu do czasu wpłynięcia pierwszej z ofert, odwołania Konkursu bez podania przyczyny do czasu upływu terminu na składanie ofert konkursowych, a także prawo zamknięcia Konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. Konkurs uznaje się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
 - a) nie wpłynęła żadna oferta,

- b) Komisja Konkursowa odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty,
 - c) żaden z oferentów nie zaoferował co najmniej wywoławczej stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego netto za 1 m².
5. W przypadku, gdy oferent zalega z płatnościami lub toczy się w stosunku do oferenta postępowanie sądowe o zapłatę zadłużenia wobec m.st. Warszawy, jego oferta zostanie odrzucona.
6. Treść zawartej umowy dzierżawy, a w szczególności informacja dotycząca przedmiotu umowy i wysokości czynszu dzierżawnego, a także dane identyfikujące Dzierżawcę (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska, a gdy jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą- ograniczone do danych ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1429 j.t.).