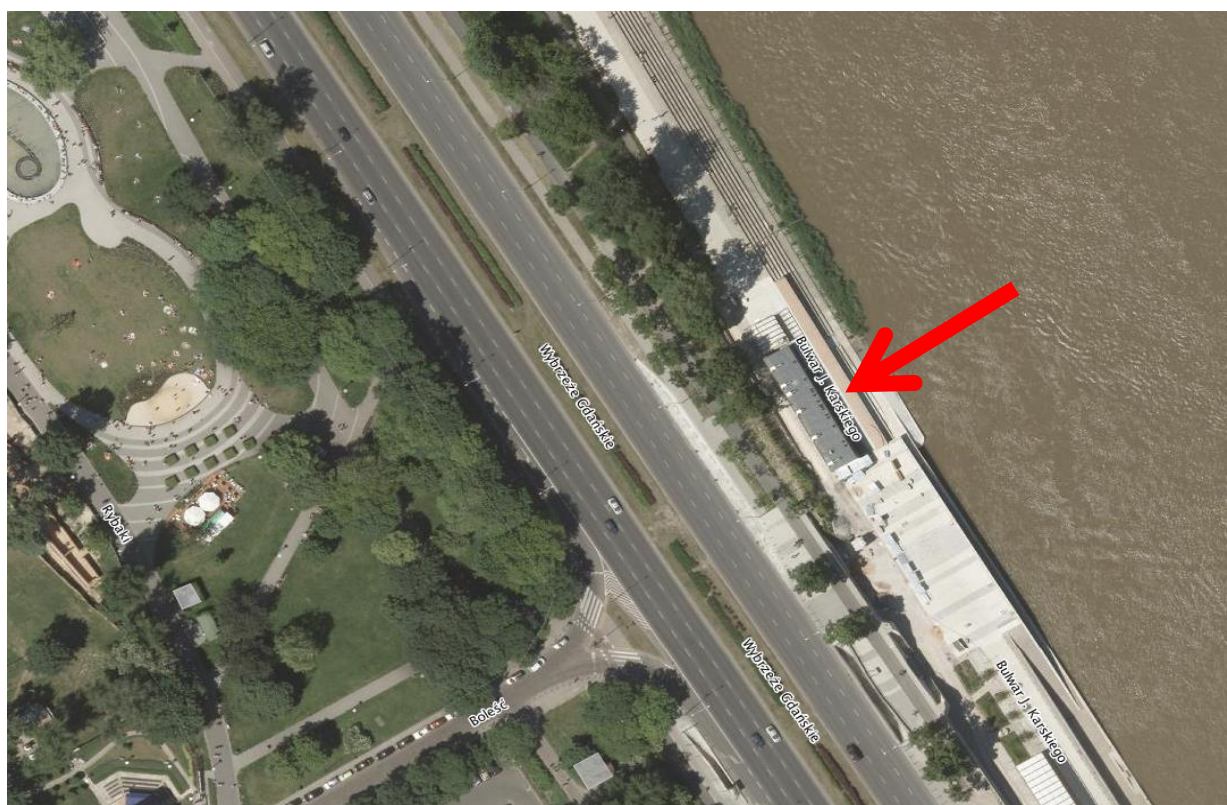


INFORMATOR KONKURSOWY

na wydzierżawienie na okres 3 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. Wybrzeże Gdańskie na Bulwarze Jana Karaskiego o powierzchni 498 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – kawiarni i warsztatu dla jednośladów oraz utrzymanie infrastruktury sanitarnej



I. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Opis ogólny

Przedmiotem konkursu jest nieruchomości gruntowa zabudowana, położona przy ul. Wybrzeże Gdańskie, na Bulwarze Jana Karłowicza, o powierzchni 498 m², oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 12/2 w obrębie 5-02-06, stanowiąca własność m.st. Warszawy, uregulowana w księdze wieczystej WA4M/00192057/1.

2. Opis pawilonu

Nieruchomość jest zabudowana tymczasowym, niepołączonym trwale z gruntem, parterowym pawilonem usługowym.

Pawilon znajduje się w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście, przy ul. Wybrzeże Gdańskie, na Bulwarze Jana Karłowicza, nad Wisłą. Jest to fragment Bulwarów Wiślanych na wysokości Rynku Starego i Nowego Miasta oraz w pobliżu multimedialnego parku fontann.

Dostęp pawilonu do drogi publicznej prowadzi przez Bulwar Jana Karłowicza do wjazdu zlokalizowanego przy ul. Wybrzeże Gdańskie na wysokości ul. Wodnej. Wydzierżawiający zastrzega, że dokonywanie dostaw do pawilonu z ul. Wybrzeże Gdańskie odbywać się powinno meleksami lub wózkami napędzanymi siłą mięśni. W wyjątkowych sytuacjach Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na wjazd samochodów w pobliże pawilonu. W tym celu Dzierżawca winien wystąpić do Wydzierżawiającego z wnioskiem o wydanie identyfikatorów. Identyfikatory wydawane są na warunkach określonych w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach stanowiących załącznik nr 4 do projektu umowy dzierżawy. Dzierżawca korzystający z identyfikatorów zobowiązany jest do przestrzegania zasad określonych w w/w załączniku nr 4 do projektu umowy dzierżawy.

Zabezpieczenie pawilonu przed powodzią zapewnione zostało poprzez posadowienie go na pływakach umożliwiających jego unoszenie w trakcie przejścia wód wezbraniowych. Dalby zamocowane po obu stronach pawilonu uniemożliwią poziome przemieszczenie się pawilonu. Dodatkowo pawilon i pływaki zostały zaprojektowane w oparciu o moduły kontenerowe, które przy prognozowanych dużych wezbraniach można rozmontować, za pomocą dźwigów przenieść na samochody ciężarowe i przewieźć na teren znajdujący się poza zasięgiem wody wezbraniowej. Również schody, pochylnie i pomosty zostały wykonane z elementów modułowych umożliwiających ich demontaż i wywiezienie. Dodatkowe wyposażenie pawilonu i jego aranżacja powinny zostać zaprojektowane i wykonane zgodnie z w/w zasadami i w sposób nienaruszający w/w konstrukcji.

Działalność w pawilonie winna być prowadzona przez cały rok. Dla poszczególnych rodzajów działalności przewidziane są funkcjonujące samodzielnie, niezależnie od siebie części budynku. Pawilon zostanie wydzierżawiony jednemu Dzierżawcy.

Część gastronomiczna wraz z podestami, platformami oraz schodami obejmuje:

- ścianki działowe pomieszczeń,
- pełne wyposażenie pomieszczeń – A14 „pomieszczenie na odpady”, A06 „pomieszczenie socjalne”, A06a „toaleta”, A04 „toaleta dla klientów”, A04a „przedsiónek toalety dla klientów”,
- doprowadzenie do pomieszczeń instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w postaci trójników w pionach i wyprowadzonych po jednym podejściu do pomieszczenia w okolicy pionu w pomieszczeniach – A09 „stanowisko do mycia warzyw”, A10 „kuchnia”, A11 „zmywalnia”,
- klimatyzację,
- wentylację nawiewno-wywiewną oprócz okapów (dobór okapów wraz z technologią kuchni po zatwierdzeniu Wydzierżawiającego po stronie Dzierżawcy),
- grzejniki,
- rozproszanie głównych linii zasilających w pomieszczeniach (bez doprowadzenia do gniazd, opraw oświetleniowych i włączników),

- sufity z płyty aquapanel (płyta przykręcona do podkonstrukcji, konieczne wykończenie powierzchni zgodnie z proponowaną przez Dzierżawcę aranżacją wnętrza),
- podłogi z płyty ogniochronnej (płyta przykręcona do podkonstrukcji, konieczne wykończenie powierzchni).

Część gastronomiczna wymaga doposażenia w urządzenia technologii kuchni wraz z rozprowadzeniem instalacji do tych urządzeń od miejsc ich wyprowadzenia, wyposażenia w wykładziny podłogowe, oświetlenia sali konsumpcyjnej wraz z aranżacją sufitów i ścian, umeblowania i wyposażenia pomieszczeń zgodnie z koncepcją oferenta. Oświetlenie i technologia kuchni do uzgodnienia z Wydierżawiającym. Meble jak również elementy ruchome każdorazowo w przypadku uzyskania komunikatu od Wydierżawiającego o nadejściu wysokiej wody należy wywieźć poza teren zalewowy.

Część sanitarna jest wykończona pod klucz. Opłaty za media w części sanitarnej będą ponoszone przez **Wydierżawiającego (m.st. Warszawa)**.

Warsztat jednośladow – obejmuje pomieszczenie wyposażone w aneks sanitarny, znajduje się w nim również serwer Wydierżawiającego, który musi być stale zamknięty z dostępem dla pracowników Wydierżawiającego. Wydierżawiający rekomenduje wykonanie zabudowy serwera.

Na cały obiekt przewidziano zasilenie 52 kW. Licznik główny na cały obiekt oraz dwa podliczniki: na warsztat oraz toalety publiczne. Dwa wodomiary: jeden na część gastronomiczną oraz drugi na warsztat jednośladow wraz z toaletą publiczną.

Lokal będzie udostępniony do oglądania po uprzednim ustaleniu terminu z Organizatorem konkursu pod numerami telefonów: 22 277 42 41 lub 22 277 42 43.

3. Bilans powierzchni

PAWILON – TYP A (BUDYNEK NR 12)

Powierzchnia zabudowy*	305.45m²
Powierzchnia całkowita**	305.45m²
W tym:	
Powierzchnia całkowita budynku:	243.75 m ²
Powierzchnia całkowita tarasów:	61.70 m ²
Powierzchnia użytkowa:***	203.93 m²
Powierzchnia ramp, podestów i schodów:	192,55 m²
Kubatura brutto****	975.00 m³
Wysokość*****	4.00 m
Długość	32.50 m
Szerokość	7.50 m

Zestawienie powierzchni pomieszczeń:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. (m ²)	Wyk. podłogi	Wyk. ścian	Wyk. sufitu
A.01	Sala barowa	60.80	P2	L	L2
A.03	Pomieszczenie porządkowe	0.28	P2	TB	L2
A.04	Toaleta dla klientów - męska	4.50	P2	TB,TG, BL	L2
A.04a	Toaleta dla klientów – damska i dla niepełnosprawnych	4.40	P2	TB,TG,	L2
A.06	Pomieszczenie socjalne	3.30	P2	TB	L2
A.06a	Toaleta dla pracowników	2.14	P2	TB,TG, BL	L2

A.07	Pomieszczenie porządkowe	0.34	P2	TB	L2
A.08	Magazyn	3.88	P2	TB	L2
A.08a	Magazyn	3.07	P2	TB	L2
A.09	Stanowisko mycia warzyw	1.04	P2	TB	L2
A.10	Kuchnia	16.50	P2	TB	L2
A.11	Zmywalnia	3.24	P2	TB	L2
A.12	Korytarz	12.81	P2	TB	L2
A.13	Korytarz	7.53	P2	TB	L2
A.14	Pomieszczenie na odpady	2.56	P2	TB	L2
A.16	Taras	61.70	P3	-	-
A.17	Warsztat jednośladow	31.63	P2	L	L2
A.18	Przedsiónek	5.20	P2	TB	L2
A.19	Toaleta dla niepełnosprawnych i pomieszczenie dla matki z dzieckiem	4.60	P2	TB,TG, BL	L2
A.20	Toaleta ogólnodostępna- damska	9.50	P2	TB,TG, L1, BL	L2
A.20a	Przedsiónek toalety damskiej	5.70	P2	TB,TG	L2
A.21	Toaleta ogólnodostępna- męska	9.30	P2	TB,TG, L1, BL	L2
A.21a	Przedsiónek toalety męskiej	4.80	P2	TB,TG	L2
A.22	Pomieszczenie porządkowe	0.32	P2	TB	L2
A.23	Pomieszczenie socjalne	2.40	P2	TB	L2
A.23a	Toaleta dla pracowników	1.60	P2	TB,TG, BL	L2

* powierzchnia zabudowy łącznie z tarasem, bez zewnętrznych schodów, ramp i pomostów (PN-ISO 9836, p. 5.1.2.2)

** podział zgodny z PN-ISO 9836, punkt 5.1.3.1. Powierzchnia całkowita nie obejmuje zewnętrznych ramp, schodów i pomostów

*** powierzchnia użytkowa bez podziału na powierzchnię użytkową podstawową i pomocniczą. Powierzchnia użytkowa nie obejmuje tarasów.

**** kubatura brutto stanowi iloczyn powierzchni całkowitej budynków (bez tarasów) i wysokości kondygnacji brutto, mierzonej albo między warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją (zgodnie z §3.24) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.)

***** wysokość budynku, podano od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, (zgodnie z §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.)
Objaśnienie poszczególnych typów wykończeń znajduje się w punktach 1.3.11-14 a ich lokalizację pokazano na rysunkach 8069_A-PW-12-002, 8069_A-PW-12-003.

Opis szczegółowy

Obiekt powstał w wyniku realizacji projektu wyłonionego w konkursie współorganizowanym przez m.st. Warszawę wraz z firmą RS Architektura Krajobrazu RS Architektura Krajobrazu Dorota Rudawa, ul. Przyrzecze 39, 05-510 Konstancin Jeziorna. Artchitecture Sp. z o.o. , ul. J. Słowackiego 12/u6, 01-627 Warszawa. Wybrana dokumentacja pawilonu stanowi materiał załączony do konkursu.

II. ZADANIA, CELE I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY :

Dzierżawca powinien zachować przeznaczenie obiektu i przestrzegać zasad jego użytkowania, tj. zagospodarować obiekt w taki sposób, aby spełniał funkcje gastronomiczne, warsztatu jednośladow i toalety publicznej.

A. Gastronomia

1. Cele:

Głównym i preferowanym przeznaczeniem części gastronomicznej jest kawiarnia, która ma funkcjonować w ciągu całego roku, w sezonie letnim- tj. kwiecień - wrzesień w godzinach 10.00 – 23.00,

w sezonie zimowym- tj. październik – marzec w godzinach 10.00 – 16.00.

Istnieje możliwość, na wniosek Dzierżawcy, wydzierżawienia na okres od kwietnia do końca października danego roku dodatkowego terenu z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny działający przy pawilonie. **W takiej sytuacji zostanie zawarta oddzielna umowa dzierżawy.**

Przy urządzaniu ogródka gastronomicznego, Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględnienia następujących zasad:

- a) ogródek winien aranżacją i kolorystyką uwzględniać kontekst architektoniczny o charakterze historycznym lub współczesnym,
- b) w obrysie ogródka nie dopuszcza się montażu jakichkolwiek form kubaturowych, namiotów, altan, wiat lub innych konstrukcji posiadających trwałe zadaszenia lub przekrycia o punktach podparcia tworzących kształt wieloboku; nie dopuszcza się także instalowania na obrzeżach przekryć rolet, które po rozwinięciu mogłyby utworzyć ściany ogródka,
- c) dopuszcza się „zadaszenie”/przekrycie ogródka jedynie w formie:
 - a. parasoli składanych o jednym punkcie podparcia, z masztem o wysokości nieprzekraczającej 3,2 m i płaskiej czaszy lub z tzw. kominkami; czasze parasoli mogą być czteroboczne, wieloboczne, koliste - o średnicy mniejszej, niż 4 m,
 - b. markiz instalowanych bezpośrednio do elewacji budynków ponad witrynami lokalu, markiz dostawianych do elewacji na niezależnej samonośnej konstrukcji bez podpór od strony zewnętrznej,
 - c. markiz samonośnych wolnostojących, tzw. parasoli podłużnych, przy czym rozmieszczenie wszystkich podpór przekrycia ogródka powinno zostać wyznaczone wzdłuż jednej linii,
- d) przekrycia powinny mieć kolorystykę o niskim stopniu nasycenia barwą (np. ecru) oraz nie powinny wystawać poza obrys ogródka,
- e) przekrycia nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego, dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora wyłącznie na obrzeżu parasoli i markiz; szerokość obrzeża nie powinna przekraczać 25 cm; nazwa i logo lokalu powinny być wyeksponowane i dobrze widoczne oraz nie być przesłonięte ani zdominowane przez logo bądź nazwę własną sponsora,
- f) w obrębie ogródka mogą być ustawione jedynie stoliki, siedziska, parasole oraz kompozycje kwiatowe; donice wraz z roślinnością nie powinny przekraczać 1,1 m wysokości,
- g) leżaki oraz inne meble nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego,
- h) dopuszcza się stosowane nagrzewnic, spełniających warunki przeciw-pożarowe,
- i) nie dopuszcza się instalowania w ogródkach jakichkolwiek urządzeń gastronomicznych, w szczególności urządzeń chłodniczych, dystrybutorów napojów, opiekaczy, palenisk,
- j) meble i parasole powinny być wykonane w całości z tworzyw naturalnych, z wyjątkiem mebli, które wiernie imitują materiały naturalne lub pokryte są tkaninami,
- k) poza powierzchnią ogródka wykluczone jest ustawianie dodatkowych elementów dekoracyjnych i reklamowych, w szczególności tzw. Koziółków – „potykaczy”,
- l) nawierzchnie, na której znajdzie się wyposażenie ogródka należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami kulinarnymi,
- m) dopuszcza się montaż ogrodzenia niezwiązanego trwale z gruntem, o wysokości do 0,8 m, o konstrukcji lekkiej, ażurowej, metalowej bądź drewnianej, nawiązującej do istniejących w otoczeniu form małej architektury; możliwe jest zastosowanie jako ogrodzenia niskich pojemników z roślinami ozdobnymi o wysokości łącznej nieprzekraczającej 1,1 m; dopuszcza się także rezygnację z ogradzania ogródka;
- n) dopuszcza się umieszczanie na ogrodzeniu ogródka tabliczki z nazwą własną lokalu lub logo sponsora, z zastrzeżeniem, iż tabliczka będzie wkomponowana w ogrodzenie zgodnie z jego charakterem, a jej wielkość nie przekroczy 15 % powierzchni pojedynczego przęsła ogrodzenia; wykluczone jest umieszczanie na ogrodzeniu ogródka jakichkolwiek innych treści reklamowych. Dopuszcza się pozostawienie logo sponsora na pojemnikach z roślinami o wielkości wskazanej na wizualizacji pod warunkiem nieprzekroczenia przez wszystkie logo sponsora łącznie 15% powierzchni ogrodzenia (rozumianej jako sumaryczna powierzchnia przęseł

plus powierzchnia ścian pojemników – oddzielnie liczone dla powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej).

- o) w obrysie ogródka, przy wejściu może być ustawiony 1 element identyfikujący z informacją o menu, w postaci ażurowego postumentu o maksymalnej wysokości do 150 cm (np. w formie sztalug) z tablicą o wymiarach 70 x 50 cm; tablica ta może być zamkniętą mini-gablota, tabletem lub deską do pisania kredą,
- p) nie dopuszcza się działalności muzycznej na terenie ogródków, w tym odtwarzania muzyki oraz korzystania z urządzeń służących prezentacji materiałów audiowizualnych, z wyłączeniem działalności kulturalnej (zgodnie z ustawą z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej - Dz. U. z 2020 r., poz. 194 z późn. zm.),
- q) ogródek może być czynny jedynie w godzinach pracy macierzystego lokalu i w poszanowaniu zasad współżycia społecznego, szczególnie w zakresie przestrzegania spokoju i ciszy w godzinach 23.00 – 7.00,
- r) wyposażenie ogródka, ogrodzenia, przekrycia i zieleń dekoracyjna nie mogą w żaden sposób zagrażać bezpieczeństwu komunikacji pieszej i rowerowej w sąsiedztwie ogródka, a zwłaszcza nie mogą ograniczać widoczności przy skrzyżowaniach alejek oraz utrudniać odczytanie znaków drogowych.

2. Zadania:

2.1. [używanie przedmiotu dzierżawy](#) z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

2.2. [wyposażenie na własny koszt kawiarni](#) w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z niniejszymi założeniami, ofertą, ustaleniami z Wyzierzawiającym. Wymagane jest wprowadzenie naczyń wielorazowego 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 Bulwarów Wiślanych.

2.3. [wykazywanie się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia](#) zgodnie z ofertą, utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości oraz jego konserwowanie i utrzymywanie w sprawności technicznej i estetycznej.

2.4. [przedstawienie koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy](#), w tym aranżacji przestrzeni wewnętrznej – kawiarni i zewnętrznej - tarasu kawiarnianego, proponowanej nazwy kawiarni, koncepcji systemu identyfikacji wizualnej (logo) i oznakowania zewnętrznego pawilonu zgodnego z założeniami określonymi w pkt. I ppkt 2 niniejszego Informatora- Opisie pawilonu.

2.5. Dzierżawca powinien:

- a) posiadać nie mniej niż 2 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej,
- b) wskazać lokale, w których pracował. Na tę okoliczność Dzierżawca powinien przedstawić stosowne dokumenty, w tym referencje.

B. Prowadzenie obsługi toalety publicznej

Dzierżawca będzie prowadził bieżącą, codzienną obsługę w zakresie:

- 1) sprzątnięcia pomieszczeń wraz z uzupełnianiem artykułów higieniczno-sanitarnych,
- 2) utrzymywania czystości urządzeń sanitarnych,
- 3) wyposażania toalet w środki czystości,
- 4) usuwania śmieci i innych nieczystości oraz wymiany worków w koszach na śmieci,

- 5) bieżącej konserwacji baterii umywalkowych, spłuczek i syfonów, wymiany żarówek, wymiany uszczelek (Dzierżawca winien mieć na uwadze, iż wylewanie substancji żrących, toksycznych, chemicznych, rozpuszczalników, olejów, bardzo gorących cieczy, materiałów budowlanych (np. zaprawy, farby, lakiery, gruz), ostrych przedmiotów i innych rzeczy może spowodować zapchanie instalacji i ich zniszczenie),
- 6) w przypadku kradzieży lub zniszczenia elementów wyposażenia toalet- uzupełnienia skradzionych lub zniszczonych przedmiotów oraz naprawy zniszczonych elementów na własny koszt,
- 7) bieżącego utrzymania czystości elementów zewnętrznych toalet – tarasu, markiz, itp.

Powyższe obowiązki będą wykonywane na koszt Dzierżawcy.

Na miejscu konieczna jest obecność minimum jednej osoby odpowiedzialnej za utrzymanie czystości, która na bieżąco będzie sprawdzała stan czystości toalet i wykonywała konieczne prace.

Korzystanie z toalety publicznej będzie nieodpłatne. Toaleta ma być dostępna w godzinach pracy kawiarni.

C. Warsztat jednośladów

Dzierżawca będzie prowadził warsztat jednośladów – rowerów i hulajnóg, w ramach którego będzie je naprawiał i konserwował, a także udostępniał podstawowe narzędzia użytkownikom.

Usługi mają być wykonywane codziennie, w sezonie letnim- tj. kwiecień-wrzesień w godzinach 8.00 – 22.00, w sezonie zimowym- tj. październik-marzec w godzinach 9.00 – 20.00.

Wydzierżawiający zastrzega, aby w ramach tej działalności 28 godzin tygodniowo były to usługi świadczone na rzecz mieszkańców nieodpłatnie, w tym 2 godziny między 12.00 a 20.00 każdego dnia. W każdy weekend, w godzinach popołudniowych, będą prowadzone działania edukacyjne z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego jednośladów i/lub prostych prac serwisowych, np. wymiana dętki, naciąganie łańcucha, naciąganie linki hamulcowej, wymiana oświetlenia.

W sezonie letnim, w witrynach wystawienniczych będą organizowane wystawy tematyczne związane z przedmiotem prowadzonych warsztatów – rower nad Wisłą. Wystawy te winny być zmieniane co najmniej trzy razy w ciągu sezonu letniego.

Dzierżawca będzie zobowiązany do ścisłej współpracy z jednostkami m.st. Warszawy odpowiedzialnymi za komunikację rowerową – Zarządem Dróg Miejskich (Wydział Zrównoważonej Mobilności, Wydział Komunikacji Społecznej), Zarządem Zieleni m.st. Warszawy (Dział Komunikacji Społecznej, Dział Wisła), pełnomocnikami Prezydenta m.st. Warszawy ds. komunikacji rowerowej i .ds. Wisły.

Dzierżawca będzie zobligowany do kontaktu i konsultacji dotyczących treści i stylu komunikacji działań własnych z przedstawicielami Wydierżawiającego odpowiedzialnymi za prowadzenie kampanii Dzielnica Wisła. Komunikacja w mediach tradycyjnych i społecznościowych winna być spójna ze strategią promocji i animacji Wisły oraz m.st. Warszawy.

W ofercie należy przedstawić szczegółowy opis zakresu proponowanej działalności oraz godziny świadczenia usług (w tym nieodpłatnych).

Godziny świadczenia usług oraz ich cennik, a także godziny, w których będą prowadzone nieodpłatne usługi musi być dostępny na zewnątrz pawilonu w obrębie warsztatu.

D. Ogólne obowiązki Dzierżawcy dotyczące całego przedmiotu dzierżawy i terenu przyległego:

1. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało również przestrzeganie porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałość (w tym przeprowadzanie bieżących napraw) o zewnętrzną elewację pawilonu, tarasy, podesty, schody i teren pod pawilonem, w tym jego sprzątnięcie,

gruntowne czyszczenie, naprawa linek, elementów drewnianych i innych drobnych detali wyposażenia jeśli będą wymagane zarówno podczas codziennego użytkowania jak i w przypadku przejścia wód wezbraniowych. Dzierżawca zobowiązany jest także do dbałości o sąsiedni teren, wskazany na załączniku nr 1 do umowy kolorem zielonym i jego sprzątanie: 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 co najmniej 2 razy dziennie;

2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy i przedłożenie ich Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umów. Dzierżawca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie wywóz nieczystości, złoży deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zawrze odrębną umowę na wywóz nieczystości produkcyjnych.
3. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy, a w szczególności wymieniać witryn, okien, drzwi, przebudowywać otworów, wykonywać trwałą przebudowę układu wnętrza, wymiany elementów obiektu i wyposażenia zainstalowanego przez Wydzierżawiającego. Jakikolwiek prace realizowane w przedmiocie dzierżawy w celu jego dostosowania do potrzeb Dzierżawcy oraz inne zmiany wykonane w czasie trwania umowy dzierżawy zostaną zaplanowane, zorganizowane i wykonane na koszt Dzierżawcy pod nadzorem osób wskazanych przez Wydzierżawiającego. Projekt przebudowy wykonany przez osoby uprawnione wymaga zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie ze standardem budynku i przepisami prawa. Dzierżawca powinien uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do dokonania zmian oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wydzierżawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian.
Elementy wykończeniowe ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w budynku, które są trwale z nim związane stanowią część składową budynku. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji dokonanych w budynku, wykonanych jego staraniem, jeżeli urządzenia te, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową budynku. Jednakże Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia budynku do stanu pierwotnego przez Dzierżawcę i na jego koszt.
4. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy poddzierżawiać lub oddać do bezpłatnego używania w całości lub części. W przypadku wyrażenia zgody przez Wydzierżawiającego na zawarcie powyższych umów, Wydzierżawiający podwyższy dodatkowo czynsz o 50%.
5. Bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może umieszczać na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na umieszczanie na bulwarze różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykaczy, winderów, itp. Zabrania się używania treści reklamujących wyroby i firmy związane z wyrobami alkoholowymi.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed rozpoczęciem tej działalności.
7. Do Dzierżawcy należy również:
 - a. Ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz swojego mienia znajdującego się w nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru, na własny koszt.
 - b. Ochrona przedmiotu dzierżawy.
 - c. Zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
 - d. Zabezpieczenie wyposażenia pawilonu na czas przejścia wód wezbraniowych, demontaż podestów

nie stanowiących elementów pływających (rampa) oraz ich ponowny montaż po przejściu wód. Demontaż i wywóz elementów pawilonu powinien być koordynowany i dozorowany przez Dzierżawcę. Podczas ustępowania wody wezbraniowej obowiązkiem Dzierżawcy będzie kontrola osiadania pływaków, ze szczególnym zwróceniem uwagi na usuwanie spod pływaków wszelkich przedmiotów naniesionych przez wodę wezbraniową, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na równomierne osiadanie obiektów, oczyszczenie terenu pod pływakami w momencie przechodzenia wód wezbraniowych i oczyszczenie terenu i pływaków z nanosów wleczonych przez wodę, bieżąca opieka nad mieniem w czasie przechodzenia fali wezbraniowej.

- e. Bezzwłoczne, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadomienie Wydzierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wydzierżawiającego o szkodzie, Wydzierżawiający 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.
- g. Ponoszenie wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa.
- h. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej przez cały okres trwania umowy.
- i. Zabezpieczenia istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia oraz utrzymanie istniejącego drzewostanu i nawierzchni zielonych.
- j. Przestrzeganie ograniczeń, nakazów i zakazów ustanowionych w związku z wystąpieniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, wywołującym chorobę COVID-19.
- k. Zapewnienie utrzymania porządku i czystości terenu stanowiącego przedmiot dzierżawy w czasie trwania umowy oraz uporządkowanie i doprowadzenie go do stanu sprzed umowy. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwała nr LXI/1631/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 1968 z późn. zm.). Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości dzierżawionej wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym utrzymania czystości i porządku przez: uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości dzierżawionej, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości dzierżawionej. Obowiązek ten nie dotyczy chodników, na których jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych.

E. Kary umowne

W przypadku:

1. każdej zmiany sposobu zagospodarowania dzierżawionego terenu, w szczególności nieuprawnionego korzystanie z terenu poza obszarem dzierżawionej nieruchomości, ulokowania

- dodatkowych naniesień na terenie, użycia znaków i informacji marketingowych, na które Wyzierżawiający nie wyraził zgody,
2. organizowania pomiędzy godz. 23.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas,
 3. nieprzestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, i postanowieniami umowy, jak również braku dbałości (w tym przeprowadzania bieżących napraw) o sąsiedni teren, wskazany na załączniku nr 1 do umowy kolorem zielonym i jego niesprzątanie,
 4. wjazdu lub zaparkowania na terenie bulwaru pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów i osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez Identyfikatorów wydanych przez Wyzierżawiającego,
 5. umieszczenia, bez zgody Wyzierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam, na umieszczanie na bulwarze różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykalcy, winderów, itp. Treści reklamowe nie mogą dotyczyć wyrobów alkoholowych,
 6. stwierdzenia przez Wyzierżawiającego wykonania przez Dzierżawcę prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji przedmiotu dzierżawy lub utratę gwarancji,

za każde stwierdzone naruszenie w/w zakazów lub obowiązków Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy).

Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty, przyjmującego formę noty księkowej.

W przypadku naliczenia kar umownych Dzierżawca wyraża zgodę na ich potrącenie przez Wyzierżawiającego z kaucji, którą Dzierżawca będzie miał obowiązek uiścić zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy.

Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wyzierżawiającego szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.

Postanowienia umowne dotyczące kar umownych pozostają w mocy także po rozwiązaniu, wygaśnięciu umowy, w przypadku rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia określonych w umowie dzierżawy.

W przypadku dwukrotnego stwierdzenia ww. naruszeń Wyzierżawiający będzie miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z wyłączeniem przekroczenia granic dzierżawionego terenu, albowiem jednokrotnie stwierdzone naruszenie tego rodzaju, zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 umowy, uprawnia Wyzierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

III. KONKURS

1. Miesięczny czynsz wywoławczy netto – 8.750,-zł (słownie złotych: osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt)

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

Oferowany czynsz netto nie może być niższy od czynszu wywoławczego.

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, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury.

3. Wadium

Wadium w wysokości 21.000,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych) należy wpłacić na rachunek bankowy Zarządu Zieleni m. st. Warszawy w CITI HANDLOWY Banku Handlowym w Warszawie S.A. nr rachunku 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 z dopiskiem „Wadium - Pisemny konkurs na wydzierżawienie nieruchomości położonej na Bulwarze Jana Karłowicza” w terminie do dnia **5 lutego 2022 r.**

UWAGA! Decyduje data uznania środków na koncie bankowym.

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, wycofania oferty przez oferenta przed terminem rozpoczęcia części jawnej konkursu. Wadium wniesione przez oferenta, który konkurs wygrał, **zalicza się na poczet kaucji** tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy dzierżawy.

Kaucja do umowy dzierżawy stanowi sumę dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto oraz kaucji z tytułu zabezpieczenia przestrzegania ustalonych warunków udzielania zgody na poruszanie się pojazdami mechanicznymi, określonych w załączniku nr 4 do projektu umowy dzierżawy.

Wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza nie stawi się w miejscu i w terminie zawarcia umowy podanym w zawiadomieniu.

4. Termin składania ofert

Pisemne oferty należy składać w terminie do **7 lutego 2022 r. 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) oferowany czynsz | 30 pkt. |
| b) sposób zagospodarowania | 50 pkt. |
| c) doświadczenie i zakres działalności warsztatu jednośladow | 20 pkt. |

6. Termin konkursu

Część jawna konkursu zostanie przeprowadzona w dniu 7 lutego 2022 r. o godz. 11.00 w siedzibie Zarządu Zieleni m. st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11d, sala nr 16 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 przepisy przyznają zdolność prawną, które:

- terminowo wpłaca wadium,
- złożą oświadczenie, że zapoznali się z treścią Informatora konkursowego, Regulaminu konkursu oraz projektu umowy dzierżawy z załącznikami i przyjmują je bez zastrzeżeń,
- złożą oświadczenie, że nie zalegają z opłatami na rzecz m.st. Warszawy,
- złożą zaświadczenie, iż nie zalegają z opłatami na rzecz Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub złożą oświadczenia o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem się do dostarczenia zaświadczeń przed zawarciem umowy,
- 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

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. O skorzystaniu z któregośkolwiek z powyższych uprawnień Dyrektor Zarządu Zieleni m. st. Warszawy informuje niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia konkursu.
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 wywoławczego czynszu miesięcznego.
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. Oferent może wycofać złożoną ofertę przed terminem rozpoczęcia części jawnej konkursu. O fakcie tym powinien poinformować Organizatora na piśmie oraz dołączyć kopię potwierdzenia złożenia oferty wystawioną przez Organizatora konkursu (przy ofertach złożonych osobiście). Wycofanie oferty po rozpoczęciu części jawnej konkursu nie jest możliwe.
7. Treść zawartej umowy dzierżawy, a w szczególności informacja dotycząca przedmiotu umowy i wysokości czynszu dzierżawnego, a także dane identyfikujące Dzierżawcę (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 2020 r. poz. 2176 z późn. zm.).