

INFORMATOR KONKURSOWY

na wydzierżawienie, na okres do 3 lat, części nieruchomości gruntowej, zabudowanej o powierzchni 100 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 63 z obrębem 7-01-11 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej z dopuszczeniem działalności kulturalno-oświatowej



I. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Opis ogólny

Przedmiotem konkursu jest część nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem tzw. Prochownią Północną, położonej w Warszawie, przy ul. S. Czarnieckiego, na terenie Parku im. Stefana Żeromskiego, o powierzchni 100 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 63 z obrębem 7-01-11, stanowiącej własność m.st. Warszawy, uregulowanej w księdze wieczystej WA1M/00174065/7.

W Parku znajduje się Fort Siergiej (Sokolnickiego) wraz z dwoma Prochowniami: Północną i Południową. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-59/8 decyzją z dnia 1 lipca 1965 r.

2. Opis nieruchomości

a) przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Park im. Stefana Żeromskiego położony w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, u zbiegu ulic A.Mickiewicza, Z. Krasińskiego i S. Czarnieckiego objęty jest miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego części Żoliborza Historycznego, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXII/2738/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2006 r. nr 229 poz. 8494.

Teren ten położony jest w jednostce oznaczonej symbolem ZP2, której jedynym przeznaczeniem jest zieleń publiczna. Dla tej jednostki obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej,
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska oraz urządzenia zabaw dla dzieci,
- dopuszcza się adaptację istniejących budowli stanowiących elementy Fortu Siergiej (Sokolnickiego) wpisanego do rejestru zabytków na cele usług małej gastronomii lub handlu, z wykluczeniem ich rozbudowy (dobudowy) oraz organizowania bezpośredniego dojazdu dostawczego do tych obiektów, natomiast z możliwością urządzenia przy nich stałych ogródków zewnętrznych,
- zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi,
- zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem zabiegów konserwatorskich.

b) opis Prochowni Północnej

Przedmiotem konkursu jest nieruchomości gruntowa o powierzchni 100 m² zabudowana budynkiem tzw. Prochownia Północna - o powierzchni użytkowej 93,11 m². Prochownia jest budowlą dwukondygnacyjną, na parterze znajdują się 1 pomieszczenie oraz toaleta, na piętrze jedno pomieszczenie.. Podłogę w pomieszczeniach stanowią płytki klinkierowe, natomiast w toalecie – gres naturalny.

Do Prochowni prowadzą schody oraz pochylnia dla osób niepełnosprawnych, doprowadzona jest energia elektryczna, wodociąg i kanalizacja. Opłaty za korzystanie z ww. mediów Dzierżawca będzie ponosił na podstawie wskazań zainstalowanych w Prochowni podliczników po zawarciu stosownej umowy z dysponentem Fortu Siergiej (Sokolnickiego). W II kwartale 2022 r. zostanie zrealizowana przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy (dalej jako „ZZW”) inwestycja w zakresie sieci wod.-kan. oraz sieci elektroenergetycznej. Po jej zakończeniu zostaną założone oddzielne liczniki dla budynku Prochowni Północnej.

Przedmiot konkursu będzie udostępniony do oglądania po uprzednim ustaleniu terminu pod numerem telefonu 22 277 48 37.

II. ZADANIA, CELE I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

Dzierżawca powinien przestrzegać zasad wykorzystania przedmiotu konkursu, tj. zagospodarować obiekt tak aby spełniał funkcje, o których mowa niżej.

A. Cele

- 1.1. Głównym przeznaczeniem budynku jest gastronomia, która powinna funkcjonować w ciągu całego roku w godzinach 8.00-23.00.
- 1.2. Zakres działalności gastronomicznej należy rozszerzyć o program ukierunkowany na działalność kulturalno-oświatową.
- 1.3. Wydierżawiający, na oddzielny wniosek Dzierżawcy, dopuszcza możliwość, w okresie 01

kwiecień – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy, prowadzenia sezonowego ogródka gastronomicznego na terenie przyległym do przedmiotu konkursu o powierzchni do 110 m², stanowiącym granitowy placyk przed Prochownią oraz działalności kulturalno-oświatowej i spożywania żywności zakupionej w przedmiocie dzierżawy na przylegającym od strony wschodniej do przedmiotu konkursu terenie zielonym o pow. do 750m² - na tym terenie powinny zostać zlokalizowane dodatkowe toalety po uprzednim uzyskaniu pozwolenia ich lokalizacji i formy z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; w okresie 01 listopad – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy teren przeznaczony na ogródek ma pozostawać bez naniesień związanych z działalnością letnią. W celu prowadzenia ogródka gastronomicznego oraz działalności oświatowo-kulturalnej na terenie zieleni, Dzierżawca zawrze z Wydierżawiającym odrębną umowę dzierżawy.

- 1.4. Program kulturalny powinien być przeprowadzany w okresie od 1 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy, w godzinach 8.00 – 23.00. Po godzinie 23 oraz w niedziele muzyka z lokalu nie może być słyszana poza obszarem wyznaczonym do utrzymania porządku. Wydierżawiający nie wyraża zgody na organizowanie wydarzeń masowych.
- 1.5. Wskazane jest, aby Wydierżawiający prowadził również działalność oświatową skierowaną do uczniów szkół podstawowych i ponad podstawowych, a także działalność aktywizującą wszystkie grupy wiekowe
- 1.6. W czasie prowadzenia prac związanych z budową przyłącza wodno-kanalizacyjnego i energetycznego może nastąpić konieczność zaprzestania działalności. Czynsz dzierżawny zostanie odpowiednio obniżony za czas, w którym Dzierżawca nie będzie mógł prowadzić działalności z uwagi na w/w prace.

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

- 1) ogródki powinny aranżacją i kolorystyką uwzględniać kontekst architektoniczny o charakterze historycznym lub współczesnym,
- 2) w obrysie ogródka nie dopuszcza się montażu jakichkolwiek form kubaturowych, namiotów, altan, wiat lub innych konstrukcji posiadających trwałe zadaszzenia lub przekrycia o punktach podparcia tworzących kształt wieloboku; nie dopuszcza się także instalowania na obrzeżach przekryć rolet, które po rozwinięciu mogłyby utworzyć ściany ogródka,
- 3) dopuszcza się „zadaszenie”/przekrycie ogródków 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,

- 4) przekrycia powinny mieć kolorystykę o niskim stopniu nasycenia barwą (np. ecru) oraz nie powinny wystawać poza obris ogródka,
- 5) 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 przestonięte ani zdominowane przez logo bądź nazwę własną sponsora,
- 6) w obrębie ogródka mogą być ustawione jedynie stoliki, siedziska, parasole oraz kompozycje kwiatowe; donice wraz z roślinnością nie powinny przekraczać 1,1 m wysokości,
- 7) leżaki oraz inne meble nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego,
- 8) dopuszcza się stosowane nagrzewnic, spełniających warunki przeciwpożarowe,
- 9) nie dopuszcza się instalowania w ogródkach jakichkolwiek urządzeń gastronomicznych, w szczególności urządzeń chłodniczych, dystrybutorów, napojów, opiekaczy, palenisk,
- 10) meble i parasole powinny być wykonane w całości z tworzyw naturalnych, z wyjątkiem mebli, które wiernie imitują materiały naturalne lub pokryte są tkaninami,
- 11) poza powierzchnią ogródka wykluczone jest ustawianie dodatkowych elementów dekoracyjnych i reklamowych, w szczególności tzw. koziołków – „potykaczy”,
- 12) nawierzchnie, na której znajdzie się wyposażenie ogródka należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami kulinarnymi,
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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,
- 16) ogródki mogą być czynne 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,
- 17) 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.),

- 18) wyposażenie ogródka, ogrodzenia, przekrycia i zieleni 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,
- 19) zaplecze sanitarne nie powinno być lokalizowane w eksponowanych miejscach parku. Wymagana jest kolorystyka stonowana, wkomponowana w parkową zieleni np. w odcieniach zieleni lub brązu. Wskazane jest również, by zaplecze sanitarne było osłonięte ażurową, ogrodową konstrukcją. Toaleta musi być ogólnodostępna.

B. Zadania:

1. **używanie przedmiotu dzierżawy** z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych osób w parku, zgodnie z zasadami współzycia społecznego.
2. **wyposażenie na własny koszt budynku** w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z niniejszymi założeniami, ofertą, ustaleniami z Wydierżawiającym.
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, w tym systematyczne osuszanie obiektu.
4. **przedstawienie profilu programowego** zawierającego wskazanie, jakiego rodzaju działalność stałą ma zamiar prowadzić Dzierżawca oraz jakiego rodzaju wydarzenia mają być realizowane (z wyłączeniem imprez motorowych i samochodowych, dyskotek i innych nocnych imprez tanecznych - nie dopuszczanych przez Wydierżawiającego). W ofercie programowej należy wskazać cele i adresatów działalności aktywizującej. Program powinien zostać przedstawiony w formie opisu profilu działania na cały okres działalności oraz załączonego kalendarza wydarzeń na rok 2022 w układzie tygodniowym.
5. **realizowanie przedstawieniowego Wydierżawiającemu programu.** Jeśli zajdzie konieczność zmiany programu Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia propozycji zmiany Wydierżawiającemu i uzyskania jego akceptacji. (na 2 dni robocze przed planowaną zmianą do godz. 16.00, w przypadku gdy w dniu realizacji wydarzenia nastąpi nieprzewidywalne zdarzenie np. gradobicie, deszcz nawalny, huragan, wprowadzenie obostrzeń związanych z sytuacją epidemiologiczną itp. Dzierżawca będzie zobowiązany poinformować o tym fakcie Wydierżawiającego w pierwszym dniu roboczym po zdarzeniu i zaproponować zamiennie wydarzenie do akceptacji Wydierżawiającego)
6. **przedstawienie koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy**, w tym aranżacji wnętrza budynku, proponowanej nazwy.
7. Dzierżawca powinien:

- a) posiadać nie mniej niż 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej, w tym prowadzić działalność gastronomiczną w okresie ostatnich 12 miesięcy licząc od dnia ogłoszenia konkursu,
- b) wskazać miejsca, w których pracował i była w nich prowadzona działalność gastronomiczna z funkcją aktywizującą,
- c) przedstawić wykaz wydarzeń, których był organizatorem w ciągu ostatnich 5 lat od ogłoszenia konkursu 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),
- d) posiadać minimum 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu imprez kulturalnych (zarówno w zakresie impresariatu jak i obsługi technicznej) - w tym niekomercyjnych, niebiletowanych, otwartych dla publiczności wydarzeń teatralnych, koncertowych, seansów filmowych oraz akcji społecznych i edukacyjnych (zajęcia, warsztaty, treningi) dedykowanych społeczności lokalnej.

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

1. Z uwagi na fakt, że Prochownia Północna stanowi zabytek wszelkie prace polegające na umieszczeniu tablic, reklam, napisów, urządzeń technicznych oraz podejmowanie innych działań, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, poza udzieleniem pisemnej zgody Wydierżawiającego, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.) wymagają uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
2. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało również przestrzeganie porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy (w tym przeprowadzanie bieżących napraw i konserwacji) oraz uporządkowanie i doprowadzenie go do stanu sprzed umowy, zgodnie z przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałość o sąsiedni teren i jego sprzątnięcie. 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.). Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy mobilnych usytuowanych na dzierżawionym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymianie worków i wywozu nieczystości – w okresie od 01 kwietnia do 30 października każdego roku obowiązywania umowy, co najmniej 2 razy dziennie, a w pozostałym okresie- przynajmniej 1 raz dziennie; a także na zmiataniu, odśnieżaniu, uprzątnięciu błota, lodu i innych zanieczyszczeń. Teren objęty sprzątnięciem przez Dzierżawcę został wskazany w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy. Wydierżawiający nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem dzierżawionym. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego, że na terenie parku zalegają śmieci pochodzące z działalności Dzierżawcy, na każde wezwanie Wydierżawiającego,

Dzierżawca będzie je niezwłocznie sprzątał.

3. 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 zawarcia 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.
4. 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 trwałej przebudowy 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/aranżacji 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. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, na własny koszt i we własnym zakresie, po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu Wydzierżawiającego, następujących bieżących napraw budynku:
 - 5.1. konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
 - 5.2. napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
 - 5.3. konserwacji lub naprawy grzejników, podgrzewaczy wody, urządzeń sanitarnych m.in.: mis ustępowych urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest budynek;
 - 5.4. drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania budynku, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych;
 - 5.5. uzupełniania i oszkleńcia drzwi i okien oraz oświetlenia w budynku

- 5.6. usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 5.7. naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
 - 5.8. odnawiania budynku wewnątrz gwarantującego utrzymanie budynku w należytej czystości, w tym malowania ścian, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
 - 5.9. napraw i konserwacji innych urządzeń będących na wyposażeniu budynku niezbędnych do jego prawidłowego użytkowania.
6. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy poddzierżawiać lub oddać do bezpłatnego używania w całości lub części lub rozporządzać nim w inny sposób. W przypadku wyrażenia zgody przez Wyzierżawiającego na zawarcie powyższych umów, Wyzierżawiający podwyższy dodatkowo czynsz o 50%. Szczegółowe zasady, na jakich możliwym jest zawarcie powyższych umów, określone są w załączniku nr 1 do Zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy (z późn. zm.),
 7. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może umieszczać na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam. Zabrania się używania treści reklamujących wyroby i firmy związane z wyrobami alkoholowymi.
 8. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed rozpoczęciem tej działalności.
 9. Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania w działalności gastronomicznej z naczyń wielorazowego użytku, używania worków na śmieci i naczyń (również słomek do napojów) z materiałów biodegradowalnych,
 10. 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, na własny koszt, przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wyzierżawiającemu w terminu 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 7 dni od momentu jej podpisania.
 - b. posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości przez okres trwania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wyzierżawiającemu w terminu 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia OC, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia OC poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 7 dni od momentu jej podpisania.

- c. Ochrona przedmiotu dzierżawy.
- d. Zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
- e. Bezzwłoczne, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadomianie 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 niebezpieczne materiały, 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. Zabezpieczenie istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia oraz utrzymanie istniejącego drzewostanu i nawierzchni zielonych.
- i. 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.

D. Ograniczenia

1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren. Niezbędny zasięg terenu określa wykonawca ww. prac. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.
4. W celu zaopatrzenia obiektu gastronomicznego oraz obsługi zaplecza sanitarnego będzie możliwy wjazd na teren parku jednego samochodu na podstawie identyfikatora wystawionego przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, po uiszczeniu dodatkowej kaucji i pod warunkiem przestrzegania zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach stanowiącymi załącznik nr 4 do projektu umowy dzierżawy. Wjazd samochodu będzie możliwy do godz. 10.00.
5. Dopuszcza się wjazd 2 pojazdów obsługi wydarzeń kulturalno-oświatowych na czas montażu sprzętu niezbędnego do przeprowadzenia wydarzenia, z możliwością postoju do 1h po uiszczeniu dodatkowej kaucji oraz po uzyskaniu identyfikatorów wystawionych przez ZZW i pod warunkiem

przestrzegania zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach stanowiącymi załącznik nr 4 do projektu umowy dzierżawy.

6. W okresie od 1 kwietnia do 31 sierpnia każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy planowany jest 9-krotny oprysk głągów- odbywający się w porze nocnej (23.00-05.00). Na czas wykonywania oprysków zarówno park (całościowo lub fragmentarycznie) jak i budynek Prochowni Północnej musi zostać zamknięty i opuszczony. Dzierżawca zostanie poinformowany o tym z 24h wyprzedzeniem.

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 Wydzierżawiający nie wyraził zgody,
2. organizowania pomiędzy godz. 23.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez 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 (w tym przeprowadzania bieżących napraw i konserwacji), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, i postanowieniami umowy, jak również braku dbałości o sąsiedni teren, wskazany na załączniku nr 1 do umowy i jego niesprzątanie,
4. wjazdu lub zaparkowania na terenie parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów i osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców) bez Identyfikatorów wydanych przez Wydzierżawiającego,
5. stwierdzenia przez Wydzierżawiającego wykonania przez Dzierżawcę prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji przedmiotu dzierżawy lub utratę gwarancji,
6. stwierdzenia przez Wydzierżawiającego niewykonania pozycji programu lub przeprowadzenia nieplanowanego wydarzenia - bez uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym,
7. umieszczenia, bez zgody Wydzierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam, na umieszczanie na terenie parku różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykaczy, winderów, itp. Treści reklamowe nie mogą dotyczyć wyrobów alkoholowych,

za każde stwierdzone naruszenie w/w zakazów lub obowiązków Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1.500,-zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset złotych).

Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie przez Wydzierżawiającego naliczonych przez Wydzierżawiającego kar umownych z kaucji uiszczonej przez Dzierżawcę, o której mowa w § 6 umowy, chociażby wierzytelność Wydzierżawiającego o zapłatę kary umownej nie była jeszcze wymagalna (potrącenie umowne). Przed dokonaniem potrącenia Wydzierżawiający zawiadomi w

formie pisemnej Dzierżawcę o wysokości i podstawie naliczonych kar umownych oraz prześle notę księgową. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do wzywania Dzierżawcy do zapłaty kary umownej i wyznaczania terminu do jej zapłaty przed dokonaniem czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym. Jeżeli potrącenie nie będzie możliwe, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od dnia otrzymania noty księgowej.

Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiający będzie miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z wyłączeniem przekroczenia granic dzierżawionego terenu oraz postanowień § 9 ust. 2 pkt c), f) i g)- albowiem już jednokrotne stwierdzenie naruszenia tego rodzaju, zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 umowy, uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

III. KONKURS

1. **Miesięczny czynsz wywoławczy netto – 2 312,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta dwanaście złotych).**

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 5 687,52 zł (słownie: pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych i 52/100) 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 w Parku Żeromskiego” w terminie do dnia **25.02.2022 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 uiszczenia czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy dzierżawy.

Kaucja uiszczona na poczet umowy dzierżawy tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy 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 **28.02.2022 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 | 15 pkt. |
| b) program | 35 pkt. |
| c) sposób zagospodarowania | 15 pkt. |
| d) doświadczenie i referencje w prowadzeniu działalności gastronomicznej z funkcją aktywizującą, | 35 pkt. |

6. Termin konkursu

Część jawna konkursu zostanie przeprowadzona w dniu 28.02.2022 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 wpłacą 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.).