

INFORMATOR KONKURSOWY

na wydzierżawienie na okres do 3 lat czterech części nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie na Bulwarze gen. G. S. Pattona z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, kulturalnej/społeczno-edukacyjnej, sezonowych ogródków gastronomicznych oraz utrzymanie infrastruktury sanitarnej



I. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Opis ogólny

Przedmiotem konkursu są cztery nieruchomości gruntowe zabudowane, położone w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie na Bulwarze gen. G. S. Pattona:

- a) nieruchomość nr 1 (pawilon nr 1): 500,0 m² + 60,0 m² ogródek gastronomiczny prowadzony w sezonie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy,
- b) nieruchomość nr 2 (pawilony nr 5 i 6): 555,0 m² + 45,0 m² ogródek gastronomiczny prowadzony w sezonie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy,
- c) nieruchomość nr 3 (pawilon nr 7): 265,0 m²,
- d) nieruchomość nr 4 (pawilony nr 8 i 9): 577,0 m² + 45,0 m² ogródek gastronomiczny prowadzony w sezonie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy,

oznaczone w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne (części) nr 4/6 z obrębu 5-04-04 oraz nr 9/1 i 9/2 z obrębu 5-04-01, stanowiące współwłasność m.st. Warszawy i Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, uregulowane w księgach wieczystych WA4M/00305691/3, WA4M/00432837/8, WA4M/00235060/9.

Jest to fragment Bulwarów Wiślanych pomiędzy Mostem Śląsko-Dąbrowskim, a Muzeum Sztuki Nowoczesnej. W bezpośrednim sąsiedztwie pawilonów znajduje się nabrzeże cumownicze, które m.st. Warszawa udostępnia innym podmiotom gospodarczym.

2. Opis pawilonów

Bulwar gen. G. S. Pattona zabudowany jest łącznie 9 niepołączonymi trwale z gruntem, tymczasowymi parterowymi pawilonami usługowymi, z czego 3 ze względu na budowę mostu pieszo-rowerowego przez Wisłę, nie są objęte postępowaniem konkursowym (załącznik nr 1 do informatora). Na tarasach pawilonów oraz w bezpośrednim ich sąsiedztwie przewidziane jest prowadzenie sezonowych ogródków gastronomicznych w oznaczonych na załączniku mapowym miejscach.

Pawilony zostały zabezpieczone przed powodzią poprzez posadowienie ich na pływakach umożliwiających unoszenie się na wodzie podczas niewielkich wezbrań. Dalby zamocowane po obu stronach pawilonów uniemożliwią poziome przemieszczenie się każdego pawilonu. Dodatkowo pawilony 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. Obowiązek demontażu i przewiezienia pawilonów i pływaków spoczywa na Dzierżawcy, działającym przy nadzorze Wydierżawiającego. Również schody, pochylnie i pomosty zostały wykonane z elementów modułowych umożliwiających ich demontaż i wywiezienie. Dodatkowe wyposażenie każdego pawilonu i jego aranżacja powinny zostać zaprojektowane i wykonane zgodnie z powyższymi zasadami.

Przeznaczenie pawilonu - nieruchomość nr 1:

- pawilon plażowy nr 1 na prowadzenie gastronomii wraz z funkcją kulturalną/społeczno-edukacyjną oraz części sanitarnej składającej się z toalety publicznej i natrysków,
-

Przeznaczenie pawilonów - nieruchomości nr 2, 3 i 4:

- 5 pawilonów gastronomicznych z funkcją kulturalną/społeczno-edukacyjną nr 5-9.

Pawilony muszą być otwarte i funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem określonym w profilu programowym minimum: w godzinach: 11:00-21:00 od poniedziałku do czwartku, 9:00-22:00 od piątku do niedzieli. W sezonie zimowym, tj. w okresie od 01 listopada do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dopuszcza się możliwość skrócenia czasu otwarcia pawilonów do 8 godzin dziennie (godziny rozpoczęcia funkcjonowania do ustalenia z Wydierżawiającym w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, odrębnie dla każdego roku – możliwość ustalenia innych godzin dla każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy). Dla wszystkich rodzajów działalności przewidziane są funkcjonujące samodzielnie, niezależnie od siebie części budynków.

Część gastronomiczna wraz z podestami, platformami oraz schodami jest przygotowana w stanie obejmującym:

- ścianki działowe pomieszczeń,
- doprowadzenie do pomieszczeń instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w postaci trójników w pionach i wyprowadzonych podejściach do pomieszczenia w okolicy pionu w pomieszczeniach – „stanowisko do mycia warzyw”, „kuchnia”, „zmywalnia”,
- zasilanie z wydzielonej – dedykowanej sieci miejskiej niskiego napięcia linią kablową prowadzoną wzdłuż bulwaru poprzez złącza kablowe,
- klimatyzację sali konsumpcyjnej posiada tylko pawilon plażowy,
- wentylację nawiewno-wywiewną oprócz okapów (dobór okapów wraz z technologią kuchni po zatwierdzeniu Wydierżawiającego - po stronie Dzierżawcy),
- grzejniki,
- rozprowadzenie linii zasilających w pomieszczeniach,
- sufity z płyty aquapanel (płyta przykręcona do podkonstrukcji, konieczne wykończenie powierzchni zgodnie z proponowaną przez Dzierżawcę aranżacją wewnątrz),
- podłogi z płyty ognioochronnej (płyta przykręcona do podkonstrukcji, konieczne wykończenie powierzchni).
- tarasy zewnętrzne bez ścian z pozostawionym systemem umożliwiającym zawieszenie lekkich przezroczystych elementów bez oznaczeń marketingowych stanowiących przesłony przed wiatrem i deszczem.

Część gastronomiczna wymaga doposażenia w urządzenia technologii kuchni wraz z rozprowadzeniem instalacji do tych urządzeń od miejsc ich wyprowadzenia. Ponadto wymaga również wyposażenia w nawierzchnie podłogowe np. wykładziny, panele, w tym konieczne zabezpieczenie przeciwwilgociowe, oświetlenia sali konsumpcyjnej i ekspozycyjnej wraz z aranżacją sufitów i ścian, umeblowania i wyposażenia pomieszczeń zgodnie z koncepcją Dzierżawcy. Oświetlenie i technologia kuchni do uzgodnienia z Wydierżawiającym. Meble, jak również elementy ruchome każdorazowo w przypadku uzyskania komunikatu od Wydierżawiającego o nadejściu wysokiej wody Dzierżawca zobowiązany jest wywieźć poza teren zalewowy. Wydierżawiający zwraca szczególną uwagę, że montaż wszelkich urządzeń w pawilonach, w tym do ich ścian wykonanych z płyt warstwowych, będzie wymagał uprzedniej zgody Wydierżawiającego i przywrócenia do stanu pierwotnego pawilonów, w tym ich ścian, w terminie wyznaczonym na zwrot nieruchomości Wydierżawiającemu po zakończeniu umowy dzierżawy, określonym zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy.

Część sanitarna w pawilonie plażowym nr 1 (nieruchomość nr 1) jest wykończona pod klucz, składa się z publicznych toalet damskich i męskich, toalety dla osób z niepełnosprawnościami wraz z pomieszczeniem dla opiekunów z dzieckiem oraz pryszniców damskich, męskich i dla osób z niepełnosprawnościami.

Pawilony będą udostępnione do oglądania po uprzednim ustaleniu terminu z organizatorem konkursu pod numerem telefonu 22 277 42 41, 22 277 42 43, 22 277 42 19.

3. Bilans powierzchni

NIERUCHOMOŚĆ NR 1: PAWILON PLAŻOWY NR 1

Zasilanie obiektu w energię elektryczną - 78 kW (łącznie z toaletą publiczną, natryskami i wypożyczalnią leżaków)

Powierzchnia całkowita budynku - 250,25 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. (m ²)
B.01	Sala barowa	66.70
B.03	Pomieszczenie porządkowe	0.26
B.04	Toaleta damska i dla niepełnosprawnych	4.68
B.05	Toaleta męska	1.96
B.05A	Przedśionek toalety męskiej	2.62
B.06	Zaplecze socjalne	3.33
B.06A	Toaleta dla pracowników	2.10
B.07	Pomieszczenie porządkowe	0.37
B.08	Magazyn	5.82
B.09	Stanowisko mycia warzyw	0.72
B.10	Kuchnia	15.50
B.11	Zmywalnia	3.20
B.12	Korytarz	7.75
B.13	Korytarz	9.40
B.14	Pomieszczenie na odpady	2.46
B.17	Publiczna toaleta męska	9.10
B.17A	Przedśionek toalety męskiej	4.80

B.18	Publiczna toaleta damska	9.60
B.18A	PrzedSIONEK toalety damskiej	6.40
B.19	Toaleta dla osób z niepełnosprawnościami i pomieszczenie dla opiekunów z dzieckiem	4.40
B.20	Pomieszczenie porządkowe	3.72
B.21	PrzedSIONEK	5.80
B.22	Prysznic męski	10.30
B.22A	Toaleta męska	2.26
B.23	Prysznic damski	10.40
B.23A	Toaleta damska	2.26
B.24	Prysznic dla osób z niepełnosprawnościami	5.39
B.26	Taras	61.70

Dzierżawca w ramach robót dostosowujących jest zobowiązany wykonać następujące prace remontowe do kwot wskazanych poniżej:

- a) remont podłogi/sufitu w pomieszczeniu głównym (67 m²/20 m²) – 22 000,00 zł brutto,
- b) miejscowe czyszczenie i naprawy uszkodzeń podłóg na zapleczu (30 m²) – 6 000,00 zł brutto.

Wydierżawiający informuje, że koszt wykonania w/w prac remontowych zostanie rozliczony w ramach czynszu dzierżawnego, zgodnie z pkt II.D.1. lit h Informatora konkursowego i postanowieniami umowy dzierżawy.

NIERUCHOMOŚĆ NR 4: PAWILON GASTRONOMICZNY NR 9

Zasilanie obiektu w energię elektryczną – 49 kW

Powierzchnia całkowita budynku – 150,0 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. (m ²)
C.01	Sala barowa	66.49
C.03	Pom. Porządkowe	0.30
C.04	Toaleta damska i dla osób z niepełnosprawnościami	4.69
C.05	Toaleta męska	1.94

C.05a	Przedśionek toalety męskiej	2.65
C.06	Toaleta dla pracowników	2.14
C.06a	Pomieszczenie socjalne	3.35
C.07	Pom. Porządkowe	0.42
C.08	Magazyn	5.60
C.09	Stanowisko mycia warzyw	0.87
C.10	Kuchnia	15.72
C.11	Zmywalnia	3.18
C.12	Korytarz	7.75
C.13	Korytarz	9.10
C.14	Pom. na odpady	2.22
C.15	Taras	61.70

Dzierżawca w ramach robót dostosowujących jest zobowiązany wykonać następujące prace remontowe do kwot wskazanych poniżej:

- a) remont podłogi wraz z wykładziną w pomieszczeniu głównym (65 m²) – 19 000,00 zł brutto,
- b) oczyszczenie szyb w pomieszczeniu głównym – 800,00 zł brutto;
- c) czyszczenie wykładziny na zapleczu – 500,00 zł brutto.

Wydzierżawiający informuje, że koszt wykonania w/w prac remontowych zostanie rozliczony w ramach czynszu dzierżawnego, zgodnie z pkt II.D.1. lit h Informatora konkursowego i postanowieniami umowy dzierżawy.

NIERUCHOMOŚĆ NR 2 i 4: PAWILON GASTRONOMICZNY NR 5 i 8

Zasilanie obiektu w energię elektryczną – 47 kW

Powierzchnia całkowita budynku – 150,0 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. (m ²)
CC.01	Sala barowa	66.49
CC.03	Pom. Porządkowe	0.30
CC.04	Toaleta damska I dla osób z niepełnosprawnościami	4.69
CC.05	Toaleta męska	1.94

CC.05a	Przedśionek toalety męskiej	2.65
CC.06	Toaleta dla pracowników	2.14
CC.06a	Pomieszczenie socjalne	3.35
CC.07	Pom. Porządkowe	0.42
CC.08	Magazyn	5.60
CC.09	Stanowisko mycia warzyw	0.87
CC.10	Kuchnia	15.72
CC.11	Zmywalnia	3.18
CC.12	Korytarz	7.75
CC.13	Korytarz	9.10
CC.14	Pom. na odpady	2.22
CC.15	Taras	61.70

Dzierżawca w ramach robót dostosowujących nieruchomości nr 2 – pawilon gastronomiczny nr 5 jest zobowiązany wykonać remont podłogi oraz naprawę zapadniętej podłogi w pomieszczeniu technicznym (75 m²) – do ogólnej kwoty 18 000,00 zł.

Dzierżawca w ramach robót dostosowujących nieruchomości nr 4 – pawilon gastronomiczny nr 8 jest zobowiązany wykonać remont podłogi w pomieszczeniu kuchni, korytarza i zaplecza (20 m²); naprawę i czyszczenie podłogi w sali głównej (67 m²); miejscowe naprawy i czyszczenie wykładzin w pomieszczeniach na zapleczu – do ogólnej kwoty 14 000,00 zł brutto.

Wydzierżawiający informuje, że koszt wykonania w/w prac remontowych zostanie rozliczony w ramach czynszu dzierżawnego, zgodnie z pkt II.D.1. lit h Informatora konkursowego i postanowieniami umowy dzierżawy.

NIERUCHOMOŚĆ NR 2 i 3: PAWILON GASTRONOMICZNY NR 6 i 7

Zasilanie obiektu w energię elektryczną – 28 kW

Powierzchnia całkowita budynku – 131,25 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. (m ²)
D.01	Sala ekspozycyjna	97.93
D.02	Toaleta dla klientów, dostosowana dla niepełnosprawnych	4.30
D.03	Toaleta personelu	2.00

D.03a	Pomieszczenie socjalne	2.60
D.04	Magazyn	2.63
D.05	Pom. Porządkowe	0.30
D.06	Pom. na odpady	2.26
D.07	Taras	61.70

4. Dojazd

Do terenów przeznaczonych do dzierżawy dojazd jest utrudniony i zabezpieczony poprzez system kontroli dostępu w postaci słupków antyterrorystycznych. System przewiduje wydanie kart lub przypisanych zarejestrowanych numerów telefonów, programowanych na konkretne godziny wjazdu i wyjazdu, udostępnienie numeru lub karty łączy się z uzyskaniem identyfikatora oraz obowiązkiem uiszczenia opłaty (kaucji). W przypadku niewłaściwego użytkownika identyfikatora Wyzierżawiający będzie miał prawo wezwać Dzierżawcę do jego zwrotu i dezaktywować numer telefonu lub kartę oraz dokonać potrącenia kaucji. Obsługa dostaw będzie się odbywać wyłącznie do godziny 11:00. W przypadku braku możliwości bezpośredniego dojazdu należy dokonywać dostaw wózkami napędzanymi siłami mięśni lub elektrycznymi.

Dojazd dla dostaw, obsługi zaplecza sanitarnego i śmietników będzie się odbywać istniejącą drogą wewnętrzną, która pełni funkcję ścieżki rowerowej i chodnika, w związku z powyższym należy zachować szczególną ostrożność. Na nieruchomościach nie ma możliwości tworzenia parkingów i parkowania pojazdów mechanicznych. Ze względu na budowę mostu pieszo-rowerowego Wyzierżawiający wskaże drogę dojazdu w momencie zawierania umowy.

5. Zagrożenie powodziowe

Wszystkie lokalizacje położone są na terenach zagrożonych wysokimi stanami wód. Należy monitorować stan Wisły na podstawie komunikatów IMGW (www.hydro.imgw.pl). Podczas przejścia wód wezbraniowych obowiązkiem Dzierżawcy jest 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 Dzierżawcy i pokrycia przez niego kosztów wyrządzonych szkód. Ponadto Dzierżawca ma obowiązek zabezpieczyć i przygotować pawilon do jego ewentualnego podniesienia. Tereny, które znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegają wymogom art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.):

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:

- a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;*
- b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;*

- c) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- d) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- e) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów 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.

II. ZADANIA, CELE I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY:

Dzierżawca zobowiązany jest zachować i przestrzegać zasad wykorzystania pawilonów zgodnie z przeznaczeniem tj. zagospodarować obiekty w taki sposób, aby spełniały funkcje, o których mowa w niniejszym informatorze oraz realizować obowiązki zawarte w umowie dzierżawy.

Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć działalność zgodną z przedstawioną w konkursie ofertą do dnia 15.05.2022 r.

O powyższym Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić Wydierżawiającego najpóźniej w terminie 3 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia działalności.

W przypadku nierozpoczęcia przez Dzierżawcę działalności w powyższym terminie, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1 000,-zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

Dzierżawca będzie zobowiązany współpracować z jednostkami Urzędu m.st. Warszawy w przypadku organizacji przez te podmioty wydarzeń plenerowych. Organizatorzy tych imprez będą mieli obowiązek zawiadamiać Dzierżawcę o terminie, harmonogramie i zakresie współpracy w organizowaniu i przebiegu wydarzenia co najmniej 14 dni przed terminem realizacji, za pośrednictwem Wydierżawiającego.

Wydierżawiający nie wyraża zgody na organizowanie wydarzeń masowych oraz imprez motorowych i samochodowych, dyskotek i innych nocnych imprez tanecznych, stand-up, koncertów, wydarzeń o charakterze promocyjnym, komercyjnym i biletowanym.

A. Gastronomia

1. Cele:

Głównym i preferowanym przeznaczeniem części gastronomicznej są restauracje i kawiarnie, które muszą funkcjonować w ciągu całego roku, zgodnie z wytycznymi opisanymi poniżej.

W okresie wskazanym w niniejszym informatorze konkursowym możliwe jest ograniczenie godzin otwarcia do 8 godzin dziennie.

Zakres działalności gastronomicznej należy rozszerzyć o program kulturalny i/lub społeczno-edukacyjny (np. warsztaty dla różnych grup wiekowych, osób z niepełnosprawnościami itp.).

Program kulturalny powinien być przeprowadzany w godzinach 8:00-22:00. Po godzinie 22:00 oraz w niedziele muzyka z lokali nie może być słyszana poza obszarem wyznaczonym do utrzymania porządku.

2. Zadania z zakresu prowadzenia gastronomii:

- a) w ofercie gastronomicznej w ciągu całego roku powinny znajdować się 3 dania niskokosztowe, w tym co najmniej jedno danie wegetariańskie lub wegańskie lub bezmięsne, gdzie cena tych dań nie będzie przekraczała kwoty zadeklarowanej w ofercie. Wyzierżawiający zezwala na aktualizację ceny dań raz w roku wg wskaźnika wzrostu cen towarów 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. O nowych cenach dań Dzierżawca ma obowiązek poinformować w formie pisma Wyzierżawiającego w terminie 14 dni od daty ustalenia nowej ceny;
- b) używać przedmiot dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji, zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
- c) wyposażyć na własny koszt pawilony w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej i programowej zgodnie z niniejszymi założeniami, ofertą, ustaleniami z Wyzierżawiającym;
- d) wykazywać się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia zgodnie z ofertą, utrzymywać przedmiot dzierżawy w porządku i czystości oraz konserwować i utrzymywać w sprawności technicznej i estetycznej;
- e) we wskazanych przez Wyzierżawiającego miejscach Dzierżawca w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy będzie mógł prowadzić sezonowe ogródki gastronomiczne; w okresie 01 listopada – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy teren przeznaczony na sezonowe ogródki gastronomiczne ma pozostawać bez naniesień związanych z działalnością sezonową.

3. 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:
 - 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,
-

- markiz instalowanych bezpośrednio do elewacji budynków ponad witrynami lokalu, markiz dostawianych do elewacji na niezależnej samonośnej konstrukcji bez podpór od strony zewnętrznej,
 - 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 (preferowany écru, beżowy, biały) oraz nie powinny wystawać poza obris 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 przeciwpożarowe;
- 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. koziołków – „potykalcy”;
- 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 (nie związanego z marką alkoholu, wyrobów tytoniowych, środków psychoaktywnych czy jakąkolwiek partią, komitetem, ugrupowaniem politycznym), 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-gablotą, 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 22:00-7:00;
- 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.

Dzierżawca nieruchomości nr 1 będzie mógł wnioskować o dzierżawę połowy plaży w celu urządzenia ogródka gastronomicznego w sezonie, tj. w okresie od 01 kwietnia do 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy, na zasadach określonych w zarządzeniu nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 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 m.st. Warszawy. W takiej sytuacji zostanie zawarta oddzielna umowa dzierżawy.

B. Wypożyczalnia w Pawilonie Plażowym

To pomieszczenie przeznaczone jest na prowadzenie usług związanych z udostępnianiem osobom zainteresowanym sprzętu umożliwiającego spędzanie czasu nad Wisłą. Pomieszczenie zostało wyłączone z przedmiotu dzierżawy i będzie zaadaptowane na potrzeby m.st. Warszawy do prowadzenia działań m.in. w ramach kampanii Dzielnica Wisła i Warszawski Plażowy.

C. Prowadzenie obsługi toalety publicznej i natrysków

Łazienki ogólnodostępne wyposażone są w urządzenia sanitarne – biały montaż, natryski i przebieralnie.

Dzierżawca w pomieszczeniach toalet i pryszniców w Pawilonie Plażowym będzie prowadził bieżącą, codzienną, nieodpłatną obsługę w godzinach otwarcia pawilonu gastronomicznego w zakresie:

- a) Sprzątania pomieszczeń wraz z uzupełnieniem artykułów higieniczno-sanitarnych, tj.: utrzymanie stałego dyżuru sprzątania toalet codziennie oraz utrzymanie czystości, w tym:
- zmiatanie i mycie podłóg - codziennie w miarę potrzeby (nie rzadziej niż 3 razy dziennie w okresie od 01 maja do 30 września każdego roku obowiązywania umowy i dwa razy dziennie w okresie od 01 października do 30 kwietnia każdego roku obowiązywania umowy,
 - mycie glazury – w miarę potrzeby (nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu).
- b) Utrzymywania czystości urządzeń sanitarnych codziennie – obejmujące:
- mycie umywalk wraz z bateriami umywalkowymi,
-

- mycie muszli sedesowych i pisuarów,
 - mycie pojemników na mydło, pojemników na papier toaletowy i na ręczniki papierowe.
- c) Wyposażenia w środki czystości, w tym uzupełnianie na bieżąco:
- papieru toaletowego w pojemnikach,
 - mydła w płynie w pojemnikach,
 - wkładów zapachowych w muszlach klozetowych,
 - ręczników papierowych w pojemnikach.
- d) Usuwania codziennie śmieci i innych nieczystości oraz wymiany worków w koszach na śmieci.
- e) Co godzinę monitorowanie czystości pawilonu sanitarnego i potwierdzanie tego na karcie czystości.
- f) Zapewnienia we własnym zakresie niezbędnych środków czystości i sprzętu do realizacji powyższych zadań (wymagane środki czystości i sprzęt: szczotki do zamiatania i mycia podłóg, ścierki, pasty oraz proszki do mycia, wkłady zapachowe, mydło w płynie, ręczniki papierowe, papier toaletowy, szczotki do muszli sedesowych).
- g) Bieżącej konserwacji baterii umywalkowych, słupek 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.
- h) W przypadku kradzieży lub zniszczenia elementów wyposażenia toalet stanowiących własność Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia skradzionych lub zniszczonych przedmiotów.
- i) Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia ciągłości prowadzenia usługi związanej z obsługą toalet publicznych i pawilonów. Powstałe awarie i uszkodzenia oraz drobne naprawy sprzętu w tym przyłączy wod.-kan. i elektrycznych powinny być najdłużej w ciągu 48 godzin usuwane i naprawiane. Powtarzające się sytuacje zbyt długiego okresu napraw mogą spowodować rozwiązanie umowy dzierżawy. O każdej awarii należy powiadomić Wyzierżawiającego.

Dopuszcza się, aby w ciągu dnia następowało jednorazowe zamknięcie pawilonu sanitarnego na okres 2 godzin w celu przeprowadzenia konserwacji i sprzątnięcia toalet, przy czym zamknięcie to nie jest możliwe w godzinach 10:00-20:00.

Korzystanie z toalet publicznych będzie ogólnodostępne i zwolnione z opłat od użytkowników. Na miejscu konieczna jest obecność minimum jednej osoby odpowiedzialnej za utrzymanie czystości, która na bieżąco będzie sprawdzała stan czystości i wykonywała konieczne prace.

D. Obowiązki Dzierżawcy dotyczące całego przedmiotu dzierżawy i terenu przyległego:

1. Dzierżawca zobowiązany jest:

- a) Przedstawić profil programowy lokalu zawierający wskazanie, jakiego rodzaju działalność stałą oraz jakiego rodzaju wydarzenia mają być realizowane (z wyłączeniem imprez motorowych i samochodowych, dyskotek i innych nocnych imprez tanecznych, stand-up, koncertów, wydarzeń o charakterze promocyjnym, komercyjnym i biletowanym - 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 miesięcznym począwszy od planowanego dnia rozpoczęcia działalności, przypadającego nie później niż do dnia 15 maja 2022 r. W kolejnych latach obowiązywania umowy Dzierżawca przedstawia 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 Wydierżawiającego lub uwag, Dzierżawca dokona stosownych zmian. Jeżeli strony nie uzgodnią programu na rok następny, obowiązywać będzie program zatwierdzony w roku poprzednim z odpowiednim dostosowaniem terminów do zmian dni tygodnia. Nierealizowanie 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 na 7 dni przed planowaną zmianą i uzyskania jego zgody. Należy włączyć w profil prowadzonej działalności strategiczne tematy komunikacji, animacji i promocji warszawskiego odcinka Wisły, a także określić proponowany sposób informacji i dystrybucji programu. Dla każdego z elementów proponowanego programu w ofercie należy określić, czy jest on 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.

- b) Do programu działalności aktywizującej należy załączyć proponowany profil gastronomiczny (kulinarny), zawierający ceny potraw niskobudżetowych. Program należy budować mając na uwadze specyfikę bulwarów tj. wąską przestrzeń o dużym nasileniu ruchu pieszo-rowerowego oraz ograniczony dostęp ruchu kołowego, a także uwzględniając wytyczne prowadzenia działalności zawarte w informatorze konkursowym. Działalność gastronomiczna lokalu powinna w znaczącym stopniu uwzględniać powszechnie przyjęte zasady związane z dbałością o środowisko naturalne (ekologię). Wymagane będzie 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 (ze szczególnym uwzględnieniem zrównoważonej konsumpcji, zero waste, itp.). Wszelkie działania proekologiczne powinny być w sposób widoczny i zachęcający przedstawione klientom lokalu.
 - c) Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Zarządem Zieleni m.st. Warszawy w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wisła dotyczącej promocji czystości i odpowiedzialnych zachowań nad Wisłą. Dzierżawca zobowiązany jest do wykorzystania swoich kanałów informacyjnych (strona internetowa, program działalności,
-

media społecznościowe) do informowania na temat działań edukacyjnych miasta dotyczących przestrzeni Wisły.

- d) Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić koncepcję zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, w tym aranżację przestrzeni wewnętrznej i zewnętrznej: tarasów kawiarnianych, wykorzystania pomieszczeń, aranżację wewnątrz pawilonów, proponowane nazwy lokali, koncepcję systemu identyfikacji wizualnej (logo), koncepcję oznakowania zewnętrznego pawilonów zgodną z założeniami określonymi w opisie pawilonów i warunkach prowadzenia działalności.
 - e) Dzierżawca jest zobowiązany do wykonywania 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 pety.
 - f) Miejszem dialogu z mieszkańcami sąsiednich dzielnic będzie Rada Programowa składająca się z przedstawicieli Dzierżawców, Wydierżawiającego oraz mieszkańców. Rada będzie miała za zadanie opiniowanie, monitorowanie bieżącej działalności oraz przygotowywanie sugestii zmian i propozycji rozwiązań w zakresie prowadzonej działalności na bulwarach.
 - g) Wydierżawiający informuje, że prace remontowe wskazane w bilansie powierzchni poszczególnych pawilonów (pkt I.3.informatora konkursowego,) do których wykonania będzie zobowiązany Dzierżawca winny zostać przeprowadzone zgodnie ze Specyfikacją prac remontowych, stanowiącą załącznik nr 7 do projektu umowy dzierżawy. Koszt wykonania obowiązkowych prac remontowych zostanie rozliczony w ramach czynszu dzierżawnego przypadającego m.st. Warszawie do maksymalnych kwot wskazanych w niniejszym informatorze konkursowym dla poszczególnych pawilonów, na podstawie protokołu odbioru tychże prac podpisanego bez zastrzeżeń przez Dzierżawcę i Wydierżawiającego oraz przedłożonych przez Dzierżawcę, a zaakceptowanych przez Wydierżawiającego kopii faktur poświadczonych za zgodność z oryginałem, za wykonane prace.
2. Oferent powinien:
- a) posiadać nie mniej niż 2 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej z funkcją aktywizującą i wskazać lokale, w których pracował lub prowadził działalność;
 - b) przedstawić wykaz wydarzeń adekwatnych do założeń określonych w opisie pawilonów i warunkach prowadzenia działalności, których był organizatorem w ciągu ostatnich 2 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.

W przypadku oferty składanej w konkursie przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja) pod uwagę będzie brane doświadczenie poszczególnych współników spółki cywilnej, czy też podmiotów tworzących konsorcjum.

3. 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, malowanie itp.) o tarasy, balustrady w tym linki, deski, tarasy i teren pod pawilonami, ich sprzątanie. Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy ulicznych zamontowanych na bulwarze oraz rozstawianiu koszy mobilnych obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymiany worków i wywozu nieczystości – w okresie od 01 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy co najmniej 3 razy dziennie, w pozostałym okresie przynajmniej 1 raz dziennie, a także na zamiataniu, odśnieżaniu, myciu nawierzchni i sprzętów (w okresie od 01 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy mycie nawierzchni winno się odbywać co najmniej raz w tygodniu).

4. Teren objęty sprzątnięciem przez Dzierżawcę został wskazany w załączniku nr 1 do Informatora, który będzie również stanowił załącznik do umowy dzierżawy.
 5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci i dostawę mediów niezbędnych do wykonywania umowy. Dzierżawca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie wywóz nieczystości i zawrze w tym celu stosowne umowy, złoży deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zawrze odrębną umowę na wywóz nieczystości produkcyjnych. Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć Wydzierżawiającemu ww. umowy w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W przypadku nie dotrzymania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 6. Dzierżawca nieruchomości nr 1 zobowiązany będzie również do bieżącego czyszczenia i sprzątania całej plaży polegającego na grabieniu i zbieraniu śmieci co najmniej 1 raz dziennie w godzinach porannych. Obowiązek wymiany piasku należy do Wydzierżawiającego.
 7. Obowiązkiem Dzierżawcy jest zapewnienie stałego nadzoru co najmniej 1 pracownika obsługi na nieruchomości 24 godziny na dobę oraz stały kontakt z Wydzierżawiającym. W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy Dzierżawca przekaże dane do kontaktu do wyznaczonej osoby/dyżurki.
 8. W przypadku przejścia wód wezbraniowych Dzierżawca będzie zobowiązany do gruntownego czyszczenia i naprawy powierzonych pawilonów oraz terenu wskazanego do sprzątania, o ile będzie to wymagane.
 9. Dzierżawca będzie ponosił koszty mediów (energia elektryczna, woda, ścieki) całego przedmiotu dzierżawy na podstawie wystawianych przez Wydzierżawiającego faktur, zgodnie ze wskazaniami zainstalowanych liczników.
 10. 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 trwałe 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, za zgodą Wydzierżawiającego i pod nadzorem osób wskazanych przez Wydzierżawiającego. Projekt przebudowy/aranżacji wykonany przez osoby uprawnione wymaga zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego oraz powinien być wykonywany pod nadzorem osób wskazanych przez
-

Wydzierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie ze standardem budynków 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.

11. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może przedmiotowi dzierżawy poddzierżawiać lub oddać do bezpłatnego używania w całości lub części. W przypadku poddzierżawienia części nieruchomości (nie więcej niż 50%), po wyrażeniu na to pisemnej zgody przez Wydzierżawiającego, na cel tożsamy z określony w umowie dzierżawy i na czas nie dłuższy niż okres dzierżawy wskazany w umowie, czynsz zostanie podwyższony dodatkowo o 50% stawki dziennej/miesięcznej (w zależności od czasu trwania poddzierżawy), za okres poddzierżawienia. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający może wyrazić pisemną zgodę na poddzierżawę nie więcej niż 20% nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy na cel inny niż określony w umowie dzierżawy. W przypadku wyrażenia zgody na taką poddzierżawę, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50% stawki dziennej/miesięcznej (w zależności od czasu trwania poddzierżawy) za okres poddzierżawienia.
 12. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed jej rozpoczęciem i przedłożenia ich Wydzierżawiającemu.
 13. Do Dzierżawcy należy również:
 - a) Ubezpieczenie na własny koszt przedmiotu umowy oraz swojego mienia znajdującego się na nieruchomości od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru 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 Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, w trakcie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składki w terminie 7 dni od momentu jej podpisania.
 - b) Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości działalności 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 Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia OC, w trakcie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia OC poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składki w terminie 7 dni od momentu jej podpisania.
 - c) Ochrona przedmiotu dzierżawy.
 - d) Zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
 - e) Zabezpieczenie wyposażenia pawilonów na czas przejścia wód wezbraniowych, a w przypadku prognozy wezbrania wód Wisły do poziomu 700 cm na wodowskazie Warszawa Port demontaż podestów nie stanowiących elementów pływających (rampa) oraz ich ponowny montaż po przejściu wód. Demontaż i wywóz elementów pawilonów
-

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.

- f) Bezzwłoczne, nie później jednak niż w ciągu 24 godzin, 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.
- g) 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.
- h) Zapewnić obsługę serwisu i dostaw zgodnie z wytycznymi stanowiącymi załącznik nr 4 do projektu umowy dzierżawy.
- i) Zapewnienie publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom bulwaru do terenu bulwaru i pawilonów, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych.
- j) Odnowienie powłok zewnętrznych poprzez pomalowanie metalowej elewacji pawilonów wraz z palami, metalowych balustrad (w tym naciąganie poluzowanych linek i ich naprawa), schodów i podestów oraz drewnianych pergoli - przynajmniej 1 raz w każdym roku obowiązywania umowy dzierżawy, po uprzedniej ocenie stanu technicznego powłok przez Wydzierżawiającego i zgodnie ze specyfikacją przedstawioną przez Wydzierżawiającego.

E. Hałas

Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 826) oraz polskiej normy PN-87/B-02151/02.

Wydzierżawiający 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 85 dB i dźwięku C LCeq powyżej 90 dB mierzonej w strefie referencyjnej od ściany pawilonu, tj. w odległości 1-2 m. Wydzierżawiający zastrzega, że urządzenia nagłaśniające, muszą być wygłuszone akustycznie w sposób zapewniający dotrzymanie wartości poziomu dźwięku zmierzonej w strefie referencyjnej. Strefa referencyjna powinna być zlokalizowana w linii prostej

pomiędzy źródłem hałasu, a chronioną akustycznie zabudową mieszkaniową.

F. Alkohol

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

Wydzierżawiający wyraża zgodę na spożywanie alkoholu w obrębie pawilonów i w wyznaczonych ogródkach. Dzierżawca, ma obowiązek oznaczyć w sposób widoczny strefę, w której można spożywać alkohol zakupiony/podany w lokalu i odpowiednio, na którym nie wolno spożywać innego alkoholu (np. własnego). Sposób wyznaczenia powinien być czytelny i estetyczny 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. Oznakowanie miejsca nie może być powiązane z marką alkoholu. W miejscu widocznym powinna się znaleźć informacja o granicach wyznaczonej strefy. Przy wyznaczeniu strefy zabrania się umieszczenia jakichkolwiek logotypów. W przypadku braku właściwych oznaczeń Wydzierżawiający po dwukrotnym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania ww. oznaczeń, będzie miał prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

G. Imprezy organizowane przez m.st. Warszawa

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo organizacji przez m.st. Warszawa maksymalnie pięciu wydarzeń w każdym roku obowiązywania umowy wyłączających powierzchnię 1 pawilonu, po uprzednim co najmniej 14-dniowym uprzedzeniu Dzierżawcy. Wyłączenie działalności może nastąpić na 100 godzin pracy w roku, a wynajem powierzchni na cały dzień traktowany jest jako 10 godzin.

Udostępnienie będzie miało charakter priorytetowy – w przypadku odmowy przez Dzierżawcę udostępnienia pawilonu Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Poprzez udostępnienie powierzchni rozumie się udostępnienie pawilonu w godzinach wskazanych przez Wydzierżawiającego pomiędzy 8:00-22:00. Organizator na czas trwania wydarzenia może wstawić własne meble do pawilonu lub skorzystać z wyposażenia pawilonu.

Organizacja większej liczby zdarzeń lub zdarzeń dłuższych niż wymienione powyżej, wymaga uzyskania zgody Dzierżawcy.

W trakcie udostępnienia Wydzierżawiającemu pawilonu Dzierżawca nie może prowadzić w nim działalności, chyba że Wydzierżawiający wyrazi na powyższe zgodę.

W czasie udostępnienia pawilonu na wyłączność Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość korzystania z cateringu zewnętrznego.

Po zakończeniu imprezy pawilon jest sprzątny przez Wydzierżawiającego.

E. Kary umowne

W przypadku:

- 1) każdej zmiany sposobu zagospodarowania dzierżawionej nieruchomości, w szczególności nieuprawnionego korzystania z terenu poza obszarem dzierżawionej nieruchomości, ulokowania dodatkowych naniesień na terenie, użycia znaków i informacji marketingowych, na które Wydierżawiający nie wyraził zgody;
- 2) braku właściwych oznaczeń stref spożywania/zakazu spożywania alkoholu;
- 3) organizowania pomiędzy godz. 22:00-7:00 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;
- 4) każdorazowego udokumentowanego naruszenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 5) stwierdzenia przez Wydierżawiającego niewykonania programu wydarzeń;
- 6) organizacji wydarzeń nie przedstawionych w ofercie i programie na dany rok lub nieuzyskania zgody Wydierżawiającego na zmiany w programie;
- 7) 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 niebieskim i jego niesprzątanie;
- 8) wjazdu lub zaparkowania na terenie bulwaru pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez Identyfikatorów wydanych przez Wydierżawiającego;
- 9) poruszania się pojazdów Dzierżawcy, pojazdów osób lub podmiotów z którymi Dzierżawca współpracuje poza obrębem wyznaczonej przez Wydierżawiającego drogi dojazdowej do nieruchomości;
- 10) umieszczenia, bez zgody Wydierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy, na terenie sąsiednim oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam w tym potykaczy, winderów, itp.;
- 11) reklamowania wyrobów alkoholowych;

za każde stwierdzone powyżej naruszenie Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 5.000,-zł (słownie złotych: pięć tysięcy).

Ponadto w przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego wykonania prac adaptacyjnych, przebudowy lub rozbudowy przedmiotu dzierżawy bez jego zgody, powodujących trwałe naruszenie konstrukcji lub utratę gwarancji, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10 000,-zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), za każde stwierdzone powyżej naruszenie.

Wydierżawiający może w każdym czasie dokonać potrącenia z kaucji uiszczonej na poczet umowy dzierżawy należności z tytułu zaległości w uiszczaniu czynszu oraz innych niewymagalnych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z umowy dzierżawy, w tym z tytułu naliczonych kar umownych (potrącenie umowne), na co Dzierżawca wyraża zgodę. Przed dokonaniem potrącenia Wydierżawiający zawiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o wysokości i podstawie swoich wierzytelności wynikających z umowy dzierżawy, z wyłączeniem zaległości czynszowych. Wydierżawiający nie jest zobowiązany do wzywania Dzierżawcy do zapłaty wierzytelności i wyznaczania terminu do jej zapłaty przed dokonaniem czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym. Jeżeli Wydierżawiający nie dokona potrącenia umownego albo nie będzie

możliwym potrącenie całości kwoty wierzytelności Wydierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty wierzytelności Wydierżawiającego albo pozostałej po ich potrąceniu kwoty wierzytelności Wydierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu drugim powyżej.

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.

Dzierżawca, po uzyskaniu informacji od Wydierżawiającego o dokonanych potrąceniach, będzie miał obowiązek uzupełnić kaucję do pełnej wysokości, określonej w umowie dzierżawy, w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania powyższej informacji.

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 w/w naruszeń, z tego samego lub różnych tytułów, Wydierżawiający 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 § 8 ust. 1 umowy dzierżawy, uprawnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

III. KONKURS

1. Miesięczny czynsz wywoławczy netto:

a) dla nieruchomości nr 1:

- w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 11 100,-zł (słownie: jedenaście tysięcy sto złotych),
- w okresie 01 listopada – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 6 000,-zł (słownie: sześć tysięcy złotych);

b) dla nieruchomości nr 2:

- w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 15 000,-zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych),
- w okresie 01 listopada – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 8 000,-zł (słownie: osiem tysięcy złotych);

c) dla nieruchomości nr 3:

- w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 6 300,-zł (słownie: sześć tysięcy trzysta złotych),
- w okresie 01 listopada – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 4 000,-zł (słownie: cztery tysiące złotych);

d) dla nieruchomości nr 4:

- w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 15 500,-zł (słownie: piętnaście tysięcy pięćset złotych),
 - w okresie 01 listopada – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy – 8 500,-zł (słownie: osiem tysięcy pięćset złotych).
-

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

Oferowany czynsz netto nie może być niższy od czynszu wywoławczego w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy oraz w okresie 01 listopada – 31 marca każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy.

Oferta może dotyczyć wyłącznie jednej spośród 4 nieruchomości objętych konkursem.

Oferent może złożyć tylko jedną ofertę w konkursie. W przypadku złożenia przez Oferenta więcej niż jednej oferty, wszystkie oferty złożone przez tego Oferenta nie zostaną zakwalifikowane do części niejawnej konkursu.

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 i Skarbu Państwa, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury.

3. Wadium

Wadium za każdą nieruchomość w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 0/100) 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 nr ... położonej na Bulwarze gen. G. S. Pattona” w terminie do dnia **28 marca 2022 r.**

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, 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 uiszczona na poczet umowy dzierżawy stanowi sumę dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto w okresie sezonu, tj. **w okresie 01 kwietnia – 31 października każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy** 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 **29 marca 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 dla każdej z nieruchomości będą oceniane według następujących kryteriów, którym nadaje się następujące wagi:

a) oferowany czynsz	20 pkt
b) oferta gastronomiczna i programowa	35 pkt
c) oferta sposobu zagospodarowania, informacji wizualnej i promocji, ocena propozycji marketingowych	30 pkt
d) doświadczenie i referencje w prowadzeniu działalności gastronomicznej z funkcją kulturalną/społeczno-edukacyjną.	15 pkt

6. Termin konkursu

Część jawna konkursu zostanie przeprowadzona w dniu 29 marca 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, nie starsze niż z miesiąca poprzedzającego ogłoszenie konkursu, 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 aktualnych zaświadczeń (wystawionych za ostatni okres rozliczeniowy) przed zawarciem umowy,
- złożą prawidłową pisemną ofertę w zamkniętej kopercie zgodną z wymaganiami zawartymi w materiałach konkursowych.

Organizator konkursu dopuszcza możliwość złożenia oferty w konkursie przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja).

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

8. Rozpoczęcie procedury konkursowej

Rozpoczęcie procedury konkursowej nastąpi poprzez:

- a) wywieszenie w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy ogłoszenia o konkursie;
 - b) publikację ogłoszenia o konkursie na stronach internetowych Zarządu Zieleni m.st. Warszawy;
-

- c) 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.).
-