

INFORMATOR PRZETARGOWY

pisemnego przetargu na wydzierżawienie na okres do 7 lat terenów położonych w dzielnicy Śródmieście na Płycie Desantu i przy Bulwarze Flotyli Wiślanej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej uzupełnionej programem artystyczno – kulturalnym lub sportowo – rekreacyjnym



1 Definicje

Czynsz	-	czynsz dzierżawny płatny przez Dzierżawcę za możliwość używania i pobierania pożytków z Terenu zgodnie z Umową Dzierżawy;
Tereny/Nieruchomości	-	niezabudowane nieruchomości gruntowe, stanowiące część działek ewidencyjnych nr 2/1 z obrębu 5-06-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00459129/7 i nr 23/2 z obrębu 5-06-03, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00235679/1, przeznaczone do dzierżawy w ramach Przetargu, będące własnością m.st. Warszawy, położone w granicach określonych kolorem niebieskim na szkicach zawartych w pkt 2.2-2.5 Informatora;
Zarządzenie	-	Zarządzenie nr 1870/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20.12.2022 r. w sprawie zasad korzystania i zagospodarowania z terenów położonych w Warszawie na Bulwarach Wiślanych, stanowiących bulwar Flotylli Pińskiej wraz z basenem Portu Czerniakowskiego, bulwar Flotylli Wiślanej, bulwar Bohdana Grzymały-Siedleckiego, bulwar gen. Georga Smitha Pattona, bulwar Jana Karskiego, bulwar Zbigniewa Religi;
Dzierżawca	-	osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, będąca stroną Umowy Dzierżawy jako dzierżawca, której Oferta wygrała w Przetargu;
Wydzierżawiający	-	Miasto Stołeczne Warszawa będące stroną Umowy Dzierżawy jako wydzierżawiający;
Informator	-	niniejszy dokument;
Program	-	program artystyczno-kulturalny lub sportowo-rekreacyjny sporządzony przez Dzierżawcę i załączony do Oferty, dotyczący używania danego Terenu będącego przedmiotem Przetargu na warunkach określonych w Informatorze;
Oferta	-	oferta na dzierżawę Terenu złożona przez potencjalnego Dzierżawcę w ramach Przetargu;
Zasady	-	Załącznik nr 1 do Zarządzenia;
Obszar Oddziaływania Działalności	-	teren przylegający do Terenu, o którym mowa w Zarządzeniu jako Obszar Oddziaływania Działalności, na który bezpośrednio oddziałuje działalność prowadzona przez Dzierżawcę, w granicach

		określonych kolorem niebieskim na szkicach zawartych w pkt 2.2-2.5 Informatora;
Przetarg	-	przetarg na wydzierżawienie na okres do 7 lat Terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej uzupełnionej programem artystyczno-kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym przeprowadzony przez m.st. Warszawę;
Umowa Dzierżawy	-	umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Wydzierżawiającym a Dzierżawcą w wyniku przeprowadzenia Przetargu, dotycząca dzierżawy określonego w niej Terenu;
Regulamin Przetargu	-	regulamin sporządzony przez m.st. Warszawa, określający warunki Przetargu, m.in. terminy, miejsce i tryb składania ofert, kryteria oceny ofert, sposób, wysokość i termin wnoszenia wadium.

2 OPIS TERENÓW

2.1 Opis ogólny

Zarządzeniem nr 1828/2022 z 13 grudnia 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy powierzył Dyrektorowi Zarządu Zieleni m.st. Warszawy ogłoszenie, zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu pisemnego oraz zawarcie umów dzierżawy w drodze przetargu Terenów nr 1-4.

Tereny położone są w dzielnicy Śródmieście przy Bulwarze Flotyli Wiślanej, w międzywalu rzeki Wisły, od Płyty Desantu do ul. Wioślarskiej 6. Sposób wykorzystania Terenów przez Dzierżawcę powinien odpowiadać Zasadom wskazanym w Zarządzeniu, uzupełnionym Programem.

Ożywiona aktywność mieszkańców nad Wisłą oprócz zjawisk bardzo pozytywnych powoduje też zjawiska negatywne typu: zaśmiecenie terenu, akty wandalizmu, degradację terenu, rozjeżdżanie terenu, spory z mieszkańcami zamieszkującymi strefę sąsiadującą z nabrzeżami Wisły na tle hałasu i uciążliwości wynikającej z prowadzonej dotychczas działalności klubokawiarni. Z powyższych względów Wydzierżawiający, mając na uwadze szczególny charakter opisanej przestrzeni oraz wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu Terenami, przy uwzględnieniu wytycznych ogólnomiejskich, takich jak:

- Strategia #Warszawa 2030,
- zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy inne niż Zarządzenie,
- Wiślany Systemem Identyfikacji Wizualnej,

dalej łącznie jako „**Wytyczne**”, chce stworzyć unikalną przestrzeń w tkance miejskiej, która umożliwi mieszkańcom aktywne spędzenie czasu blisko domu, poprawę bezpieczeństwa miejsc publicznych, ochronę istniejącego ekosystemu, zadbanie o jak najmniejszą degradację i zanieczyszczenie środowiska poprzez zrównoważone i odpowiedzialne zachowania użytkowników.

Na działce ew. nr 2/1 z obrębu 5-06-07 znajduje się ogólnodostępna siłownia plenerowa, która jest oświetlona za pomocą latarni z ogniwami fotowoltaicznymi. Ponadto na działce znajduje się również plac do ćwiczeń typu street work. Przy Płyce Desantu zlokalizowany jest przystanek promu świadczącego usługi przeprawy międzybrzegowej na rz. Wiśle w okresie maj-wrzesień oraz statku do Serocka, który jest obsługiwany przez Zarząd Transportu Miejskiego. Z plaży przy Płyce Desantu świadczone są usługi związane

z żeglugą rekreacyjną przy wykorzystaniu dwóch pomostów pływających przystosowanych do przewozu rowerów. Natomiast w okolicy wrót przeciwpowodziowych Portu Czerniakowskiego na działce ewidencyjnej nr 3/5 z obrębu 5-06-07 oraz na Bulwarze Flotylli Wiślanej w okolicy Mostu Poniatowskiego, na działce ewidencyjnej nr 13/2 z obrębu 5-06-03, usytuowane są stacje Veturilo.

Na Bulwarze Flotylli Wiślanej, w okolicy ul. Ludnej, Płyty Desantu i ul. Wioślarskiej działają Automatyczne Toalety Miejskie (ATM). Ich funkcjonowanie nie może być ujęte w Ofercie jako zaplecze sanitarne dla prowadzonej działalności.

Wzdłuż ul. Wybrzeże Gdańskie, ul. Wybrzeże Kościuszkowskie, ul. Wioślarskiej oraz ul. Solec poprowadzona jest ścieżka rowerowa, zaś wzdłuż nabrzeża biegnie ciąg pieszo-rowerowy pn. "Nadwiślański Szlak Rowerowy".

Tereny nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z informacją z Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy w aktach, które posiada Biuro znajduje się nierozpatrzonego wniosku o zwrot nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 2/1 z obrębu 5-06-07. Wniosek nie dotyczy terenów objętych niniejszym Przetargiem. Rada m.st. Warszawy uchwałą nr LXXII/2403/2022 z 17 listopada 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę części nieruchomości, położonej w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy na Płycie Desantu i Bulwarze Flotylli Wiślanej, wyraziła zgodę na wydzierżawienie działki ewidencyjnej nr 2/1 z obrębu 5-06-07 na okres do 7 lat.

2.2 Teren nr 1 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu nr 1



Część niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 2/1 z obrębu 5-06-07, Płyta Desantu

Powierzchnia Terenu nr 1 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu Nr 1 wynosi 2 144,0 m² i oznaczony jest kolorem niebieskim, z tego Terenu przeznaczona do dzierżawy i do dowolnego układu zagospodarowania **jest powierzchnia 800,0 m²**.

Teren nr 1 przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej z możliwością sprzedaży alkoholu uzupełnionej Programem artystyczno-kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego w okresie maj-wrzesień wynosi **35 000,00 zł netto**. W okresie październik-kwiecień stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi **1 200,00 zł netto**. Jeżeli Dzierżawca zdecyduje się prowadzić działalność w okresie październik-kwiecień na warunkach określonych w Umowie Dzierżawy, stawka czynszu dzierżawnego ustalona dla tego okresu nie będzie miała zastosowania. Stawka została wyliczona przy założeniu, że w obszar prowadzenia działalności gastronomicznej wlicza się ogródek gastronomiczny, zaplecze sanitarne oraz obszar prowadzonej działalności kulturalnej lub sportowo-rekreacyjnej.

Wytyczne ogólne dotyczące Programu: spójny Program profilowany wg koncepcji Dzierżawcy z uwzględnieniem warunków Przetargowych. Program społeczny może obejmować: dyskusje, wystawy, wykłady, warsztaty, spotkania autorskie, gry terenowe, teatr, stand-up, program adresowany do różnych grup wiekowych, w tym oferta dla seniorów i rodzin. Ze względu na szczególną lokalizację Program powinien również uwzględniać możliwość rekreacji na wodzie, zajęcia sportowe na wodzie, np. spływy kajakowe, stand-up, paddle, rejsy, dopuszcza się również organizację imprez muzycznych, tanecznych i koncertów, jednak ze względu na lokalizację i jej ekspozycję Wydierżawiający preferuje działalność bez dominacji imprez taneczno-muzycznych przy muzyce mechanicznej.

Zagospodarowanie Terenu nr 1 musi być odpowiednie do punktu widokowego, jaki stanowi dolny taras Płyty z widokiem na Wisłę z elementami powiązań między częściami górną i dolną. Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia dojścia do pomostów, z których świadczony są usługi żeglugi pasażerskiej. Teren Plaży Płyta Desantu jest zarządzany przez PGW Wody Polskie i nie jest przedmiotem Przetargu. W sezonie letnim na plaży znajdują się pomosty stanowiące naniesienia podmiotów, które mają podpisane umowy z PGW Wody Polskie.

2.3 Teren nr 2 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu nr 2



Część niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 2/1 z obrębu 5-06-07, Bulwar Flotylli Wiślanej

Powierzchnia Terenu nr 2 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu Nr 2 wynosi 1 200,0 m² i oznaczony jest kolorem niebieskim, z tego Terenu przeznaczona do dzierżawy i do dowolnego układu zagospodarowania **jest powierzchnia 600,0 m²**.

Teren nr 2 przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej, bez możliwości sprzedaży alkoholu, uzupełnionej Programem artystyczno-kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym oraz ofertą dla dzieci i młodzieży.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego w okresie maj-wrzesień wynosi **17 500,00 zł netto**. W okresie październik-kwiecień stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi **900,00 zł netto**. Stawka została wyliczona przy założeniu, że w obszar prowadzenia działalności gastronomicznej wlicza się ogródek gastronomiczny, zaplecze sanitarne oraz obszar prowadzonej działalności kulturalnej.

Wytyczne ogólne dotyczące Programu: spójny Program profilowany wg koncepcji oferenta z uwzględnieniem warunków Przetargowych. Preferowany zróżnicowany program społeczny – dyskusje, wystawy, wykłady, warsztaty, spotkania autorskie, gry terenowe, teatr, stand-up, program adresowany do różnych grup wiekowych, w tym oferta dla seniorów i rodzin, ze szczególnym uwzględnieniem oferty dla dzieci i młodzieży, z możliwością organizacji kameralnych koncertów.

2.4 Teren nr 3 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu nr 3



Część niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 2/1 z obrębu 5-06-07, Bulwar Flotylli Wiślanej

Powierzchnia Terenu nr 3 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu Nr 3 wynosi 1 700,0 m² i oznaczony jest kolorem niebieskim, z tego Terenu przeznaczona do dzierżawy i do dowolnego układu zagospodarowania **jest powierzchnia 800,0 m²**.

Teren nr 3 przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej z możliwością sprzedaży alkoholu, uzupełnionej Programem artystyczno-kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego w okresie maj-wrzesień wynosi **28 000,00 zł netto**. W okresie październik-kwiecień stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi **1 200,00 zł**

netto. Stawka została wyliczona przy założeniu, że w obszar prowadzenia działalności gastronomicznej wlicza się ogródek gastronomiczny, zaplecze sanitarne oraz obszar prowadzonej działalności kulturalnej.

Wytyczne ogólne dotyczące Programu: spójny Program profilowany wg koncepcji oferenta z uwzględnieniem warunków Przetargowych. Preferowany program społeczny – dyskusje, wystawy, wykłady, warsztaty, spotkania autorskie, gry terenowe, teatr, stand-up, program adresowany do różnych grup wiekowych, w tym oferta dla seniorów i rodzin z możliwością organizacji imprez muzycznych, tanecznych i koncertów. Z uwagi na szczególną lokalizację i jej ekspozycję Wydzierżawiający preferuje zróżnicowany program działalności bez dominacji imprez taneczno-muzycznych przy muzyce mechanicznej.

2.5 Teren nr 4 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu nr 4



Część niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 2/1 z obrębu 5-06-07 i nr 23/2 z obrębu 5-06-03, Bulwar Flotyli Wiślanej

Powierzchnia Terenu nr 4 i Obszar Oddziaływania Działalności Terenu Nr 4 wynosi 1 660,0 m² (800,0 m² i 860,0 m²) i oznaczony jest kolorem niebieskim, z tego Terenu przeznaczona do dzierżawy i do dowolnego układu zagospodarowania **jest łączna powierzchnia 800,0 m² (w każdym z prostokątów po 400,0 m²).**

Teren przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej z możliwością sprzedaży alkoholu w jednej z części, uzupełnionej Programem artystyczno-kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego w okresie maj-wrzesień wynosi **35 000,00 zł netto**. W okresie październik-kwiecień stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi **1 200,00 zł netto**. Stawka została wyliczona przy założeniu, że w obszar prowadzenia działalności gastronomicznej wlicza się ogródek gastronomiczny, zaplecze sanitarne oraz obszar prowadzonej działalności kulturalnej.

Wytyczne ogólne dotyczące Programu: spójny Program profilowany wg koncepcji oferenta z uwzględnieniem warunków Przetargowych. Preferowany program społeczny – dyskusje, wystawy, wykłady, warsztaty, spotkania autorskie, gry terenowe, teatr, stand-up, program adresowany do różnych grup wiekowych, w tym oferta dla seniorów i rodzin z możliwością organizacji imprez muzycznych, tanecznych i koncertów. Z uwagi na szczególną lokalizację i jej ekspozycję Wydierżawiający preferuje zróżnicowany program działalności bez dominacji imprez taneczno-muzycznych przy muzyce mechanicznej.

2.6 Dojazd

Zgodnie z Zarządzeniem, dojazd do Terenów jest ograniczony 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 łączy się z uzyskaniem identyfikatora oraz opłatą (kaucją). W przypadku niewłaściwego użytkownika identyfikatora Wydierżawiający będzie miał prawo wezwać Dzierżawcę do jego zwrotu i dezaktywować numer telefonu lub kartę oraz dokonać zatrzymania kaucji. Obsługa dostaw będzie się odbywać wyłącznie w godzinach 6:00–11:00. 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 gruntową, w związku z powyższym należy zachować szczególną ostrożność. Na terenach przeznaczonych do dzierżawy nie ma możliwości tworzenia parkingów i parkowania samochodów.

Dojazd do Terenów odbywa się przez część drogi dojazdowej do Portu Czerniakowskiego oraz parking. Dojazd jest możliwy wyłącznie po wytyczonej drodze na potrzeby obsługi pojazdów asenizacyjnych i obsługi dostaw po uzyskaniu identyfikatora uprawniającego do wjazdu (identyfikator podlega kaucji). Obsługa dostaw możliwa jest również z parkingu zlokalizowanego równoległe do ul. Solec.

Szczegółowe zasady poruszania się pojazdami mechanicznymi po bulwarach oraz mapka z wyznaczoną drogą dojazdu są określone w załączniku nr 4 do Umowy Dzierżawy.

2.7 Zagrożenie powodziowe

Wszystkie Tereny położone są na terenach zagrożonych wysokimi stanami wód. Zgodnie z Zasadami należy monitorować stan Wisły na podstawie komunikatów IMGW (www.hydro.imgw.pl). Podczas przejścia wód wezbraniowych - zgodnie z Umową Dzierżawy - obowiązkiem Dzierżawcy będzie usunięcie swojego mienia i uporządkowanie Terenu w sposób zapewniający przepływ wód oraz wyeliminowanie zagrożenia dla innych terenów, usunięcia naniesień na koszt Dzierżawcy i pokrycia przez niego kosztów wyrządzonych szkód. Tereny, które znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegają wymogom art. 176 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.).

Dzierżawca zobowiązany będzie do uzyskania od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie PGW Wody Polskie pisemnego zwolnienia od zakazów określonych w art. 176 ustawy – Prawo wodne.

2.8 Sąsiedztwo obszaru Natura 2000

Zgodnie z Zasadami Tereny częściowo położone są w obszarze Natura 2000 oraz jego bliskim sąsiedztwie. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.):

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

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

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

2.9 Prawo budowlane

Zgodnie z Zasadami zabudowa Terenów przeznaczonych do dzierżawy może powstać wyłącznie w oparciu o tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu (art. 29 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.). Ze względu na lokalizację Terenów w międzywalu rzeki Wisły, Dzierżawca ma obowiązek dokonania zgłoszenia obiektu jako tymczasowego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem i przewidzianego do rozbiórki i jego usunięcia zgodnie z treścią zgłoszenia. Zabudowa po zakończeniu okresu, który wynosi maksymalnie 180 dni musi zostać zabrana lub poddana rozbiórce, a Teren przywrócony do stanu poprzedniego.

Dzierżawca ma obowiązek dostarczenia Wydzierżawiającemu kopii zgłoszenia budowy tymczasowych obiektów budowlanych w terminie określonym w Umowie Dzierżawy.

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

3 ZAGOSPODAROWANIE I SPOSÓB UŻYWANIA TERENU, PROGRAM

W Ofercie należy uwzględnić koncepcję zagospodarowania terenu, określić profil prowadzonej działalności, Program oraz kalendarz działań na pierwszy rok. Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji przedstawionego Wydzierżawiającemu Programu. Dzierżawca powinien prowadzić działalność minimum w godzinach: 11:00-21:00 od poniedziałku do czwartku oraz 9:00-22:00 od piątku do niedzieli w okresie od maja do końca września każdego roku prowadzenia działalności.

Zgodnie z Zasadami:

- zagospodarowanie proponowanych do wydzierżawienia Terenów nie może naruszać ciągłości komunikacji pieszej i rowerowej oraz jakichkolwiek dróg i ścieżek utwardzonych w tym rejonie;
-

- Dzierżawca jest 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 Wydzierżawiającego;

3.1 Sposób zagospodarowania Terenu, informacja wizualna – wytyczne ogólne

Zgodnie z Zarządzeniem, proponowane zagospodarowanie Terenu należy umieścić w obszarze oznaczonym liniami niebieskimi na mapach poszczególnych obszarów. Należy w miarę możliwości umieszczać elementy zagospodarowania w jednolitym zwartym polu na powierzchni nieprzekraczającej dopuszczonej do zagospodarowania danego terenu, nie bezpośrednio przy wyznaczonej granicy tj. zachowaniu minimum 2,0 m od granicy możliwego zagospodarowania. Nie należy przewidywać żadnego zagospodarowania na terenie ciągów dróg i ścieżek utwardzonych oraz na umocnieniach brzegowych, w tym schodach bulwaru i terenach niżej położonych. Wydzierżawiający będzie weryfikował zagospodarowanie terenu w trakcie trwania Umowy Dzierżawy zarówno w zakresie wyznaczonego limitu zagospodarowania, jak i realizacji przedłożonej w ofercie koncepcji zagospodarowania. W projekcie zagospodarowania należy przewidzieć elementy związane z Programem, w związku z tym należy szczegółowo i czytelnie scharakteryzować zagospodarowanie obszaru - rzuty, przekrój oraz wizualizacje. Należy również wskazać miejsce zagospodarowania zaplecza – śmietniki (muszą być osłonięte i zabezpieczone przed warunkami atmosferycznymi oraz dostępem osób trzecich), zaplecze sanitarne, wskazać elementy i sposób zagospodarowania związane z przeciwdziałaniem emisji dźwięku, miejsce sprzedaży i konsumpcji alkoholu. Ze względu na szczególny charakter przestrzeni oraz uzyskanie jak najwyższej jakości estetycznej Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości budowania oferty zagospodarowania w oparciu o pojazdy typu food truck.

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

Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania terenów po podpisaniu Umowy Dzierżawy wymagają zgłoszenia Wydzierżawiającemu i uzyskania jego zgody.

W Ofercie należy wskazać elementy identyfikacji wizualnej zagospodarowania: koncepcję systemu identyfikacji wizualnej (m.in. logo) i koncepcję oznakowania zewnętrznego. Zgodnie z Zasadami zakazuje się wprowadzania, w tym na meblach, a także w postaci wolno stojących nośników, jakichkolwiek informacji marketingowych poza tymi, które zostały zawarte w przedstawionym projekcie identyfikacji wizualnej.. Strony potwierdzają, że każdorazowe wykorzystanie terenów na cele marketingowe, a w szczególności umieszczenie jakichkolwiek znaków i informacji handlowych w przestrzeni publicznej bulwaru i międzywala rzeki Wisły wymaga uprzedniej zgody Wydzierżawiającego. Zakazuje się reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych i odurzających.

Na warunkach określonych w Umowie Dzierżawy, Dzierżawca będzie zobowiązany do korzystania z Terenu, mając na uwadze między innymi:

- (i) używanie Terenu z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
- (ii) wyposażenie na własny koszt w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej i programowej zgodnie z Umową Dzierżawy, Informatorem, Ofertą;

- (iii) wykazywanie się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Terenu i znajdujących się na nim obiektów i jego toczenia oraz wyposażenia zgodnie z Umową Dzierżawy, Informatorem, Ofertą,
- (iv) utrzymywania Terenu i znajdujących się na nim obiektów w porządku i czystości oraz konserwowania i utrzymywania w sprawności technicznej i estetycznej;
- (v) Dzierżawca w okresie maj – wrzesień każdego roku obowiązywania Umowy Dzierżawy będzie mógł prowadzić sezonowe ogródki gastronomiczne zgodnie z Zasadami.

Dzierżawca zobowiązuje się do bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów miasta stołecznego Warszawy dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez Miasto w obszarze rzeki Wisły.

Wszystkie elementy zagospodarowania powinny stanowić spójną, estetyczną całość. Koncepcja zagospodarowania jak również system identyfikacji wizualnej powinny wpisywać się w otoczenie i być spójne z pozostałym zagospodarowaniem bulwarów, zagospodarowaniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie oraz Wiślanym Systemem Identyfikacji Wizualnej znajdującym się na stronach internetowych m.st. Warszawy oraz Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.

3.2 Sposób używania Terenu - gastronomia

Działalność gastronomiczna powinna w znaczącym stopniu uwzględniać powszechnie przyjęte zasady związane z dbałością o środowisko naturalne (ekologię), zgodnie z celami ujętymi w Zasadach, Informatorze i Wytycznych, w tym Strategii #Warszawa 2030. 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 ilości plastiku i odpadów w przestrzeni międzywala. Dzierżawca w obrębie prowadzonej działalności zobowiązany jest do promocji ekologicznych zachowań użytkowników (ze szczególnym uwzględnieniem zrównoważonej konsumpcji, zero waste, działań na rzecz klimatu, wave itp.). Wszelkie działania proekologiczne powinny być w sposób widoczny i zachęcający przedstawione klientom obiektu. 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.

W obiektach gastronomicznych w widocznych miejscach mają znaleźć się miejsca zbiórki (np. elektrośmieci, baterii, świetlówek). Dodatkową wartością będzie możliwość wykorzystania źródeł energii odnawialnej, wprowadzenie skupu butelek, czy zbiórki makulatury.

Zakres działalności gastronomicznej należy rozszerzyć o Program.

Zgodnie z Zasadami wydarzenia o charakterze muzycznym/tanecznym przy muzyce mechanicznej mogą się odbywać w czwartki do godz. 23:00, natomiast w piątki i soboty nie dłużej niż do godz. 3:00 dnia następnego.

Dopuszcza się organizację koncertów trwających najpóźniej do godz. 23:00. Koncert każdorazowo musi zostać zgłoszony i uzyskać akceptację Zarządu Zieleni m.st. Warszawy nie później niż na 3 dni przed planowanym terminem koncertu, chyba że wydarzenia te były objęte Ofertą Dzierżawcy.

W przypadku najemców przewidujących program taneczno-muzyczny, Dzierżawca zainstaluje urządzenia ograniczające emisję dźwięków o niskich częstotliwościach, tzw. basów.

W ofercie gastronomicznej, ze względu na inflację oraz chęć jak najszerszej dostępności dla mieszkańców przygotowanej oferty, w ciągu całego roku powinny znajdować się 3 dania niskokosztowe, gdzie cena ciepłych dań nie będzie przekraczała kwoty zadeklarowanej w Ofercie, w tym wegetariańskiego/wegańskiego lub bezmięsnego. Wydierżawiający 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 Wydzierżawiającego i uzyskać jego akceptację w terminie 14 dni od daty ustalenia nowej ceny.

3.3 Obowiązki Dzierżawcy dotyczące realizacji Programu.

Program działalności powinien być budowany w oparciu o elementy wskazane w Strategii #Warszawa 2030 oraz obejmować: dyskusje, wystawy, koncerty, wykłady, warsztaty, spotkania autorskie, gry terenowe, teatr, stand-up, etc. Program powinien być adresowany do różnych grup wiekowych, w tym oferta dla seniorów i rodzin. Powinien również uwzględniać aktywności związane z uprawianiem sportu i rekreacji na wodzie jak i na lądzie. Ze względu na różną charakterystykę lokalizacji dzierżawionych Terenów, szczegóły w zakresie przygotowywania oferty programowej znajdują się bezpośrednio przy opisach każdego z Terenów w pkt 2.2-2.5 Informatora.

W kolejnych latach obowiązywania Umowy Dzierżawy, Dzierżawca przedstawia program na dany rok (do 15 kwietnia każdego roku obowiązywania Umowy Dzierżawy), zgodny z profilem działalności i adekwatny do kalendarza złożonego w Ofercie. W przypadku braku akceptacji Programu przez Wydzierżawiającego lub uwag, Dzierżawca dokona stosownych zmian na zasadach określonych w Umowie Dzierżawy.

Dzierżawca określi proponowany sposób informacji i promocji Programu. Dodatkowe punkty będą przyznawane za włączenie w program strategicznych tematów komunikacji wokół Wisły.

W przypadku realizacji Programu przez partnerów należy w tym zakresie przedstawić listy intencyjne określające formy, sposoby i zakres współpracy.

3.4 Obowiązki Dzierżawcy dotyczące Terenów i Obszaru Oddziaływania Działalności Terenów

1. Zakazuje się składowania odpadów na terenie dzierżawy.
 2. W sezonie maj – wrzesień zmiatanie nawierzchni utwardzonej winno odbywać się codziennie, natomiast mycie nawierzchni utwardzonej raz w tygodniu, w poniedziałek.
 3. Dzierżawca terenu nr 1 przy Płycie Desantu ma obowiązek mycia schodów. Prace będą polegały na myciu powierzchni wyłożonych płytami betonowymi 50x70 cm przy pomocy myjki wysokociśnieniowej. Prace należy przeprowadzać tak, aby nie uszkodzić powierzchni płyt. Dzierżawca zagwarantuje wodę do mycia we własnym zakresie. Podczas prowadzenia powyższych prac, ich obszar należy zabezpieczyć w sposób widoczny przed wtargnięciem pieszych i rowerzystów. Efektem prac powinna być oczyszczona powierzchnia, z jednolitym zabarwieniem i strukturą. Wszystkie pozostałości po czyszczeniu Dzierżawca usunie niezwłocznie po zakończonej pracy.
 4. Teren objęty sprzątniem równoznaczny jest z Obszarem Oddziaływania Działalności Terenu.
 5. Dzierżawca ma obowiązek dostarczenia (wraz ze środkami higienicznymi) oraz bieżącej obsługi ogólnodostępnego i bezpłatnego zaplecza sanitarnego osobno dla kobiet, mężczyzn w tym dla osób z niepełnosprawnością. Dzierżawca ma obowiązek usuwać i naprawiać powstałe awarie i uszkodzenia sprzętu najdłużej w ciągu 48 godzin.
 6. Minimalnym standardem wyposażenia zaplecza sanitarnego jest kontener/y sanitarny/e o podwyższonym standardzie. W kontenerach muszą znajdować się minimum 4 bezpłatne, czynne i ogólnodostępne toalety sprzątnane co najmniej trzy razy na dobę. Ponadto, w kontenerach muszą być czynne minimum 2 umywalki po jednej w każdej z części wraz ze środkami higienicznymi.
-

7. Obowiązkiem Dzierżawcy jest zapewnienie stałego nadzoru co najmniej 1 pracownika obsługi nad terenem dzierżawy 24 godziny na dobę oraz stały kontakt z Wydierżawiającym. W terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy Dzierżawca przekaże dane do kontaktu do wyznaczonej osoby/dyżurki.
8. Dzierżawca będzie ponosił koszty mediów (energia elektryczna, woda, ścieki) niezbędnych do prowadzenia działalności na dzierżawionym terenie.
9. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu Umowy Dzierżawy. Jakikolwiek prace realizowane w przedmiocie Umowy Dzierżawy (w tym aranżacja zieleni) 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 Wydierżawiającego i pod nadzorem osób wskazanych przez Wydierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami prawa. Dzierżawca powinien uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do zagospodarowania terenu.
10. Do Dzierżawcy należy również zapewnienie publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom do terenu bulwaru.
11. 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. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zarządu Zieleni m.st. Warszawy o występujących na dzierżawionym terenie zagrożeniach, np. złomach czy wykrotach drzew. W zakresie utrzymania i pielęgnacji zieleni zabrania się:
 - a) przycinania koron drzew;
 - b) instalowania jakichkolwiek elementów konstrukcyjnych lub innego typu naniesień (np. oświetlenia) na pniach lub w koronach drzew;
 - c) poruszania się sprzętem mechanicznym, składowania materiałów budowlanych, stosowania środków chemicznych w obrębie koron drzew;
 - d) nanoszenia pod koronami drzew materiałów takich jak ziemia, gruz czy piasek (np. usypywanie plaż, czy boisk do plażówki) w zasięgu koron drzew, co może doprowadzić do obumarcia systemów korzeniowych;
 - e) wjazdu pojazdami na tereny zieleni poza wyznaczonymi drogami. Wjazd co do zasady powinien odbywać się wyłącznie po utwardzonej nawierzchni bulwaru lub po odpowiednio przygotowanych drogach serwisowych;
 - f) wykonywania jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bezpośrednio w gruncie bez zgody Wydierżawiającego.
12. Na czas prowadzenia robót przygotowawczych/budowy należy zabezpieczyć drzewa przed uszkodzeniem poprzez odeskowanie pni drzew.

4. Poprawa dostępności przestrzeni publicznych dla osób z niepełnosprawnościami

Biorąc pod uwagę potrzebę podejmowania działań na rzecz szerokiego udostępnienia przestrzeni publicznej ujętej w Strategii #Warszawa2030 oraz zarządzeniu nr 1682/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie m.st. Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych, ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w ramach tzw. projektowania zintegrowanego w programie zagospodarowania i programie działalności, należy przewidzieć rozwiązania ułatwiające korzystanie z oferty przez osoby o ograniczonej możliwości poruszania się i komunikowania, w tym: osoby na wózku, inne mające trudności z chodzeniem, opiekunów

z dziećmi, osoby starsze, kobiety w ciąży, dzieci, osoby niedowidzące i niewidzące, osoby niedosłyszące i niesłyszące, osoby z utrudnieniami w zakresie komunikacji, to znaczy osoby, które mają problemy z komunikowaniem się lub rozumieniem języka pisanego albo mówionego, osoby które nie znają języka polskiego, osoby z zaburzeniami funkcji czuciowych, chore psychicznie lub z niepełnosprawnością intelektualną. W tym zakresie oferent powinien rozpoznać wszystkie możliwe bariery i utrudnienia w dostępności wyżej wymienionych osób i przewidzieć program ich ograniczenia. W zakres Programu powinno wejść zapewnienie trasy wolnej od przeszkód na przejściu do terenu prowadzonej działalności i na jego obszarze, udogodnienia w postaci odpowiednich pochylni i schodów, oznaczeń kontrastowych barów, miejsc siedzących, toalet. Ponadto, w materiałach informacyjnych dotyczących wydarzeń oraz terenu dzierżawy, w tym na profilu Facebook i/lub innych mediach społecznościowych, powinien znaleźć się opis miejsca i dojścia do niego w formie mapy i opisu przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami sensorycznymi.

5. Bezpieczeństwo

Zgodnie z Zasadami do obowiązków Dzierżawcy będzie należało zapewnienie bezpieczeństwa w granicach Obszaru Oddziaływania Działalności Terenu. Każdy Dzierżawca wyznaczy przedstawiciela odpowiedzialnego za ochronę ww. terenu, celem skoordynowania i podjęcia współpracy pomiędzy wszystkimi podmiotami prowadzącymi działalność na odcinku Bulwaru Flotyli Wiślanej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa całego obszaru przy udziale Wydierżawiającego. Powyższe działanie ma za zadanie doprowadzić do uzyskania jak najwyższej jakości i skuteczności działania w całym obszarze. Wydierżawiający wystąpi o wsparcie oraz aktywne włączenie się Straży Miejskiej m.st. Warszawy oraz Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu m.st. Warszawy.

Wydierżawiający, mając na celu zwiększanie odpowiedzialności użytkowników w zakresie bezpieczeństwa i świadomej konsumpcji alkoholu, poza akcjami informacyjnymi w ramach wspólnego działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa prowadzonymi wraz z organizacjami pozarządowymi odpowiedzialnymi za edukację i profilaktykę w zakresie działań na rzecz pogłębiania w społeczeństwie wiedzy na temat problemów społecznych, zdrowia publicznego, w zakresie zdrowia psychicznego, psychoseksualnego, przeciwdziałania uzależnieniom od substancji psychoaktywnych, uzależnieniom behawioralnym oraz wsparcia psychologicznego i prawnego, nawiąże współpracę z Dzierżawcą, celem podjęcia bezpłatnej współpracy na rzecz ww. działań.

6. 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 poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Wydierżawiający zastrzega, że urządzenia nagłaśniające muszą być wygłuszone akustycznie w sposób zapewniający dotrzymanie wartości poziomu dźwięku zmierzonej w strefie referencyjnej.

Wydierżawiający zastrzega, że obiekty, w tym sceny i urządzenia nagłaśniające, muszą być wygłuszone akustycznie w sposób zapewniający dotrzymanie wartości poziomu dźwięku zmierzonego w strefie referencyjnej. Element ten będzie podlegał dodatkowej ocenie i weryfikacji założeń projektowych. Oferent zobowiązany jest do przedstawienia analizy (mapy) akustycznej oddziaływania na środowisko wskazującej:

- a) położenie strefy referencyjnej, w której dotrzymanie określonego poziomu dźwięku zapewni dotrzymanie standardów akustycznych na terenach chronionych znajdujących się w otoczeniu,
 - b) jednoznaczne wskazanie wartości maksymalnej (dB) poziomu dźwięku w strefie referencyjnej,
 - c) strefa referencyjna powinna być zlokalizowana w linii prostej pomiędzy źródłem hałasu, a najbardziej narażoną zabudową chronioną akustycznie,
-

- d) powyższe materiały muszą być przygotowane przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami do ich wykonania.

Celem właściwego zadbania i przestrzegania ww. określonych norm hałasu Dzierżawca wyposaży obiekt w system automatycznego limitowania, monitorowania i ciągłej rejestracji poziomu głośności do zadanego poziomu w dB, z możliwością nieograniczonego w czasie sprawdzenia online na dedykowanej miejskiej stronie internetowej. Wytyczne w zakresie przygotowania i przekazywania danych stanowią załącznik nr 8 do Umowy Dzierżawy. Wykonanie systemu wraz z projektem oraz specyfikacją będzie się odbywało pod nadzorem m.st. Warszawy.

Ponadto, aby zapewnić właściwą kontrolę i dostosowanie aparatury dźwiękowej do zadanej maksymalnej wartości poziomu głośności, Dzierżawca w trakcie wydarzeń o charakterze muzyczno-tanecznym lub koncertu ma obowiązek zatrudnienia akustyka czuwającego nad poprawnością działania sprzętu nagłaśniającego i monitorującego.

Wydzierżawiający zastrzega, że ww. wytyczne mogą ulec zmianie po weryfikacji zaproponowanych rozwiązań i dokonaniu rzeczywistego badania pomiaru głośności w obiekcie.

7. Alkohol

W przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych (z wyjątkiem lokalizacji nr 2) na dzierżawionym terenie Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych.

Wydzierżawiający wyraża zgodę na spożywanie alkoholu w obrębie dzierżawionego terenu i w wyznaczonych ogródkach. Zgodnie z Zasadami Dzierżawca ma obowiązek oznaczyć w sposób widoczny strefę, w której można spożywać alkohol zakupiony/podany w obiekcie 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 poprzez właściwe 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.

8. Przetarg

Część jawna Przetargu zostanie przeprowadzona w dniu 19 stycznia 2023 r. o godz. 11:00 w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D w Warszawie, parter, sala nr 9.
