

INFORMATOR PRZETARGOWY

„PRZYSTAŃ WARSZAWA”

pisemnego przetargu na wydzierżawienie na okres do 8 lat terenu położonego w dzielnicy Śródmieście przy ul. Zaruskiego z przeznaczeniem na prowadzenie ośrodka wspomagającego uprawianie sportów wodnych z funkcją rekreacyjną, edukacyjną, wychowawczą i opiekuńczą



1. Definicje

Czynsz	-	czynsz dzierżawny płatny przez Dzierżawcę za możliwość używania i pobierania pożytków z Terenu zgodnie z Umową Dzierżawy.
Teren/Nieruchomość	-	zabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 2 262,18 m ² , stanowiąca część działek ewidencyjnych nr: 15 z obrębu 5-06-11, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00159675/6 i 16 z obrębu 5-06-11, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00171270/7, przeznaczona do dzierżawy w ramach Przetargu, będąca własnością m.st. Warszawy, położona w granicach określonych kolorem niebieskim na szkicu zawartym w pkt 2.2 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 pracy ośrodka wraz z planem organizacji wydarzeń, sporządzony przez Dzierżawcę i załączony do Oferty na dzierżawę Terenu będącego przedmiotem Przetargu na warunkach określonych w Informatorze, Zarządzeniu i Umowie.
Oferta	-	oferta na dzierżawę Terenu złożona przez potencjalnego Dzierżawcę w ramach Przetargu.
Zasady	-	Załącznik nr 1 do Zarządzenia.
Wytyczne	-	dokumenty m.st. Warszawy: Strategia #Warszawa 2030, zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy inne niż Zarządzenie i Wiślany Systemem Identyfikacji Wizualnej.

Obszar Oddziaływania Działalności	-	obszar przylegający do Nieruchomości, o którym mowa w Zarządzeniu jako Obszar Oddziaływania Działalności, na który bezpośrednio oddziałuje działalność (w tym emitowany hałas) prowadzona przez Dzierżawcę, w granicach określonych kolorem czerwonym na szkicu zawartym w pkt 2.2 Informatora.
Przetarg	-	przetarg na wydzierżawienie na okres do 8 lat Terenu z przeznaczeniem na prowadzenie ośrodka wspomagającego uprawianie sportów wodnych z funkcją rekreacyjną, edukacyjną, wychowawczą i opiekuńczą. Działalność ośrodka może być uzupełniona o funkcje komercyjne, zgodnie z projektem budowlanym Nieruchomości.
Umowa Dzierżawy	-	umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Wydzierżawiającym a Dzierżawcą w wyniku przeprowadzenia Przetargu, dotycząca dzierżawy 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 757/2023 z 27 kwietnia 2023 r. Prezydent m.st. Warszawy powierzył Dyrektorowi Zarządu Zieleni m.st. Warszawy ogłoszenie, zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu pisemnego oraz zawarcie umowy dzierżawy w drodze przetargu Terenu o powierzchni 2 262,18 m², stanowiącego część działek ewidencyjnych nr: 15 z obrębu 5-06-11, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00159675/6 i 16 z obrębu 5-06-11, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00171270/7.

Teren położony jest w dzielnicy Śródmieście przy ul. Zaruskiego przy Porcie Czerniakowskim. Zabudowany jest 6 budynkami (budynki A-F) parterowymi o konstrukcji drewnianej, szkieletowej w znacznym stopniu prefabrykowanej oraz 1 budynkiem dwukondygnacyjnym (budynek G) – żelbetowy hangar wkopany w skarpe z dwoma drewnianymi nadbudowami w konstrukcji drewnianej, szkieletowej, prefabrykowanej, które powstały w ramach inwestycji „Przystań Warszawa” (dalej: Przystań). W ramach tej inwestycji zaprojektowano i wybudowano schody terenowe umożliwiające pokonanie różnicy wysokości w rejonie wschodnim, schody zewnętrzne integralnie powiązane z budynkiem oraz przejście podziemne pod ul. Zaruskiego łączące teren Przystani z Portem Czerniakowskim. W Porcie zlokalizowano pływający pomost z platformą widokową oraz z dwoma częściami pełniącymi rolę cumownicze, tj.:

- a) pływająca platforma środkowa o wymiarach 400,0 cm x 500,0 cm,
- b) dwa pływające pomosty niskie o wymiarach 200,0 cm x 4000,0 cm, każdy z dwóch pomostów pływających składa się z 160 modułów o wymiarach 50,0 cm x 100,0 cm,
- c) trap umożliwiający wejście na pomost o długości 1500,0 cm i szerokości 180,0 cm.

Przejście podziemne jest przeznaczone wyłącznie do ruchu pieszego i ręcznego transportu drobnych jednostek pływających (np. małe łódki, kajaki, czy pontony). Nie dopuszcza się wjazdu w światło przejścia jakichkolwiek pojazdów silnikowych oraz napędzanych elektrycznie (jedno- czy dwuśladowych).

Cała inwestycja ma mieć charakter ogólnodostępny, integrujący lokalną i ponadlokalną społeczność.

Na działce ewidencyjnej nr 15 z obrębu 5-06-11 znajduje się ogólnodostępna siłownia plenerowa. Na Terenie znajduje się 8 miejsc postojowych (4 przy budynku A i 4 przy budynku G), które zostaną udostępnione Dzierżawcy. Dodatkowo przy budynku G znajduje się jedno ogólnodostępne miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami (zaznaczone kolorem żółtym na mapie Terenu).

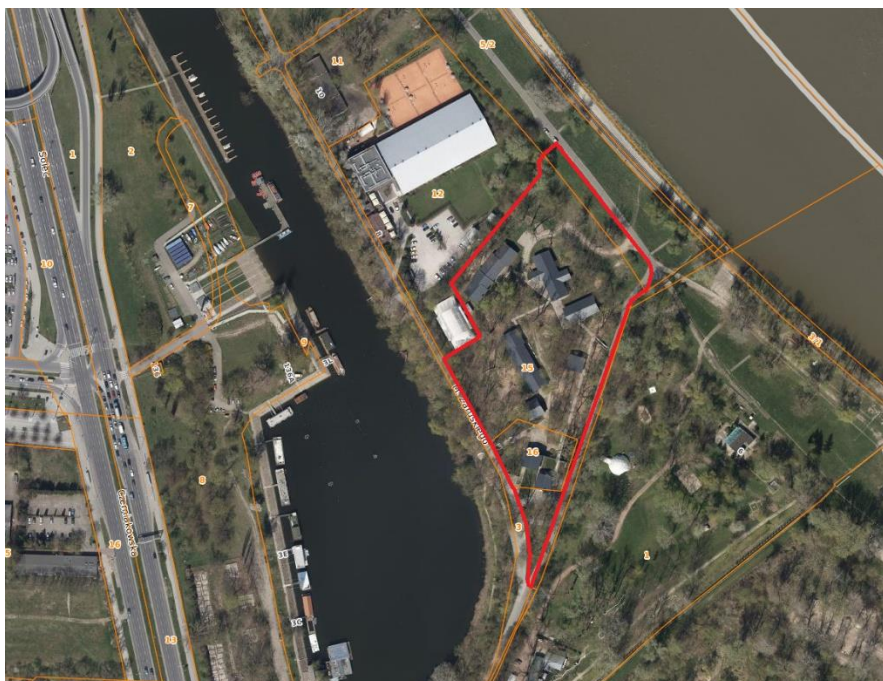
Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2.2 Teren i Obszar Oddziaływania Działalności

Teren:



Obszar Oddziaływania Działalności:



Powierzchnia Terenu oznaczona jest kolorem niebieskim, natomiast Obszar Odziaływania Terenu zaznaczono kolorem czerwonym.

Teren przeznaczony jest na prowadzenie ośrodka wspomagającego uprawianie sportów wodnych z funkcją rekreacyjną, edukacyjną, wychowawczą i opiekuńczą. Działalność ośrodka może być uzupełniona o funkcje komercyjne, zgodnie z projektem budowlanym.

W ramach Terenu wyróżniono następujące powierzchnie:

- a) powierzchnia użytkowa budynków A-G – 1 841,18 m²,
- b) powierzchnia miejsc postojowych – 96,0 m²,
- c) ogródek gastronomiczny przy budynku C – 50,0 m²,
- d) ogródek gastronomiczny do nadbudówki budynku G (G1) – 150,0 m²,
- e) ogródek gastronomiczny do nadbudówki budynku G (G2) – 125,0 m².

Łączna powierzchnia Terenu: **2 262,18 m²**.

Budynki są skomunikowane ciągami pieszymi.

BUDYNEK A - przeznaczony na potrzeby turystyki i rekreacji

Budynek A został częściowo przeznaczony do dzierżawy¹, tj. 99,05 m²:

- a) rozbudowana część sanitarna (pomieszczenia A014-A019);

¹ Załącznik nr 1 do informatora.

- b) pokój gościnny (A013) – służy dziennemu pobytowi, budynek może być użytkowany jedynie w ciągu dnia.

W budynku A pomieszczenia są przeznaczone na zbiorowy pobyt osób korzystających z ośrodka. Pomieszczenia te wyposażono w grzejniki centralnego ogrzewania: A014 (umywalnia męska), A015 (natryski z WC), A016 (łazienka męska), A017 (umywalnia damska), A018 (natryski z WC), A019 (łazienka damska).

Budynek został wyposażony w termostatyczny zawór mieszający z ograniczeniem maksymalnej temperatury w instalacji wody ciepłej do 38°C (zawór trójdrogowy z nastawą temperatury na odejściu z zasobnika + obejście umożliwiające przegrzew instalacji przeciw bakteriom legionelli), w celu zapobiegania poparzeniu.

Budynek wyposażono w wentylację mechaniczną.

Wysokość netto kondygnacji w świetle wynosi 3,05 m, z lokalnym podwyższeniem w rejonie A001 (przedsiónek). Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płatwi podpierających konstrukcję dachu i obudów instalacji wykonanych z płyt g-k) .

BUDYNEK A (całość):			
	Rzędna wejścia	±0,00 = 4,72	m n.p.w.
	Powierzchnia zabudowy	487,0	m ²
	Ilość kondygnacji	1	-
	Wysokość budynku	5,22	m
	Powierzchnia netto	406,98	m ²
	Kubatura brutto	ok. 2180,0	m ³

Budynek A podzielono na dwie strefy pożarowe: 1268,0 m³ oraz 912,0 m³.

ZESTAWIENIE POMIĘSZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIĘSZCZENIA	POWIERZCHNIA
A009	KOMUNIKACJA	15,8 m2
A013	POKÓJ GOŚCINNY	44,07 m2
A014	UMYWALNIA MĘSKA	7,42 m2
A015	NATRYSKI Z WC	9,08 m2
A016	ŁAZIENKA MĘSKA	3,18 m2
A017	UMYWALNIA DAMSKA	8,56 m2
A018	NATRYSKI Z WC	8,56 m2
A019	ŁAZIENKA DAMSKA	2,38 m2
	PARTER NETTO RAZEM	99,05 m2

BUDYNEK B - o funkcji sportowo-konferencyjnej

W budynku B znajdują się:

- a) wygodna strefa wejściowa – pomieszczenie B001 stanowiące przedsionek;
- b) rozbudowany program sanitariatów;
- c) pomieszczenie porządkowe B014, służące do przechowywania sprzętu i środków utrzymania czystości, w którym znajduje się zlew gospodarczy z baterią z wyciąganą wylewką oraz kratka ściekowa;
- d) pomieszczenie przeznaczone na siłownię B011;
- e) pomieszczenia biurowe;
- f) pomieszczenie B009 – pomieszczenie socjalne, wyposażone w podejście instalacji wody ciepłej i zimnej oraz kanalizacji (możliwe podłączenie umywalki i zlewu na etapie aranżacji i wyposażenia w meble). Spożywanie posiłków przez pracowników będzie odbywać się bezpośrednio przy biurkach, lub w pomieszczeniu B009.

W budynku B część pomieszczeń przeznaczona jest na zbiorowy pobyt osób korzystających z ośrodka. Pomieszczenia te wyposażono w grzejniki centralnego ogrzewania: B001 (przedsionek), B002 (komunikacja), B003 (pom. biurowe), B010 (pom. biurowe), B011 (siłownia), B015 (szatnia), B016 (umywalnia), B017 (natryski), B018 (łazienka męska), B019 (łazienka damska), B020 (natryski), B021 (umywalnia), B022 (szatnia).

Budynek został wyposażony w termostatyczny zawór mieszający z ograniczeniem maksymalnej temperatury w instalacji wody ciepłej do 38°C (zawór trójdrogowy z nastawą temperatury na odejściu z zasobnika + obejście umożliwiające przegrzew instalacji przeciw bakteriom legionelli), w celu zapobiegania poparzeniu.

Ponadto, zastosowano grzejnik centralnego ogrzewania, z osłoną ochraniającą od bezpośredniego kontaktu z elementem grzejnym w pomieszczeniu B005 (WC niepełnosprawni) oraz B013 (WC niepełnosprawni).

W pomieszczeniu B014 – pomieszczenie porządkowe, znajdują się elementy instalacji ciepłej wody i ogrzewania, oraz kratka ściekowa i zasobnik ciepłej wody użytkowej oraz zlew gospodarczy z baterią z wyciąganą wylewką. Pomieszczenie służy do przechowywania sprzętu i środków utrzymania czystości.

Budynek wyposażono w wentylację mechaniczną (z wyłączeniem pomieszczenia pomocniczego B006, dostępnego jedynie z zewnątrz budynku).

Wysokość netto kondygnacji w świetle wynosi 3,05 m, z lokalnym podwyższeniem w rejonie B001 (przedsionek). Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płatwi podpierających konstrukcję dachu i obudów instalacji wykonanych z płyt g-k).

BUDYNEK B:			
	Rzędna wejścia	±0,00 = 4,62	m n.p.w.
	Powierzchnia zabudowy	486,0	m ²

Ilość kondygnacji	1	-
Wysokość budynku	5,22	m
Powierzchnia netto	410,32	m ²
Kubatura brutto	ok. 2175,0	m ³

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
B001	PRZEDSIONEK	70.00 m2
B002	KOMUNIKACJA	27.25 m2
B003	POMIESZCZENIE BIUROWE	28.86 m2
B004	POMIESZCZENIE BIUROWE	43.98 m2
B005	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	4.80 m2
B006	POMIESZCZENIE POMOCNICZE	3.74 m2
B007	ŁAZIENKA DAMSKA	4.88 m2
B008	ŁAZIENKA MĘSKA	5.33 m2
B009	POMIESZCZENIE SOCJALNE	20.53 m2
B010	POMIESZCZENIE BIUROWE	28.78 m2
B011	SIŁOWNIA	94.58 m2
B012	KOMUNIKACJA	13.18 m2
B013	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	5.56 m2
B014	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	3.93 m2
B015	SZATNIA	9.53 m2
B016	UMYWALNIA	9.78 m2
B017	NATRYSKI	4.45 m2
B018	ŁAZIENKA MĘSKA	3.62 m2
B019	ŁAZIENKA DAMSKA	4.04 m2
B020	NATRYSKI	4.16 m2
B021	UMYWALNIA	9.80 m2
B022	SZATNIA	9.54 m2
	PARTER NETTO RAZEM	410,32 m2

BUDYNEK C - o funkcji konferencyjno-gastronomicznej

W budynku C znajdują się:

- a) wygodna strefa wejściowa – pomieszczenie C001 stanowiące przedsionek;
- b) węzeł sanitarny, ogólnodostępny;
- c) pomieszczenie porządkowe C014, służące do przechowywania sprzętu i środków utrzymania czystości, w którym znajduje się zlew gospodarczy z baterią z wyciąganą wylewką oraz kratka ściekowa. Zlew gospodarczy z baterią z wyciąganą wylewką znajduje się również w pomieszczeniu C004 – komunikacja, w części zlokalizowanej przy sanitariatach, we wnęcie zamykanej drzwiami.
- d) sala wykładowa C002, dla grupy poniżej 50 osób;

- e) sala konsumpcyjna C003 (dla grupy poniżej 50 osób) wraz z pomieszczeniami, stanowiącymi zaplecze kuchenne (w tym pomieszczenie C012 – pomieszczenie socjalne, wyposażone w podejście instalacji wody ciepłej i zimnej oraz kanalizacji). W pomieszczeniu C012 – pomieszczenie socjalne, znajdują się elementy instalacji ciepłej wody i ogrzewania obudowane zabudową meblową. Spożywanie posiłków przez pracowników budynku (dotyczy części gastronomicznej) będzie odbywać się w pomieszczeniu C012. Pozostałe osoby będą korzystać z sali konsumpcyjnej C003. Separator tłuszczu dla kanalizacji technologicznej z części kuchennej zlokalizowany jest w terenie;
- f) pomieszczenie na odpadki C016, stanowiące miejsce składowania segregowanych odpadów dla budynków A, B i C. Nad drzwiami do pomieszczenia na odpadki znajduje się daszek ochronny.

W budynku C część pomieszczeń przeznaczona jest na dzienny zbiorowy pobyt osób korzystających z ośrodka. Pomieszczenia te wyposażono w grzejniki centralnego ogrzewania: C001 (przedsiónek), C002 (sala wykładowa), C003 (sala konsumpcyjna) a także C007 (WC niepełnosprawni).

Budynek wyposażono w wentylację mechaniczną, z bezpośrednim wyciągiem ponad okapem kuchni (z wyłączeniem pomieszczenia na odpadki C016, dostępnego jedynie z zewnątrz budynku).

Wysokość netto kondygnacji w świetle wynosi 3,45 m z lokalnym podwyższeniem w strefie C001 (przedsiónek). Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płatwi podpierających konstrukcję dachu i obudów instalacji wykonanych z płyt g-k). Dopuszczono możliwość obniżenia wysokości kondygnacji w rejonie sanitariatów do wysokości nie mniejszej niż 255,0 cm netto w świetle.

BUDYNEK C:			
	Rzędna wejścia	±0,00 = 4,72	m n.p.w.
	Powierzchnia zabudowy	441	m ²
	Ilość kondygnacji	1	-
	Wysokość budynku	5,62	m
	Powierzchnia netto	386,86	m ²
	Kubatura brutto	ok. 2090,0	m ³

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
C001	PRZEDSIONEK	93,85 m ²
C002	SALA WYKŁADOWA	98,02 m ²
C003	SALA KONSUMPCYJNA	86,72 m ²
C004	KOMUNIKACJA	7,15 m ²
C005	ŁAZIENKA DAMSKA	7,20 m ²
C006	ŁAZIENKA MĘSKA	10,92 m ²
C007	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	4,60 m ²
C008	POM. POMOCNICZE	5,47 m ²
C009	KUCHNIA	37,46 m ²
C010	ZMYWALNIA	6,36 m ²
C011	PRZYGOTOWANIE WARZYW	5,87 m ²
C012	POMIESZCZENIE SOCJALNE	6,16 m ²
C013	ŁAZIENKA	6,06 m ²
C014	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	1,70 m ²
C015	MAGAZYN / CHŁODNIA	6,84 m ²
C016	POMIESZCZENIE NA ODPADKI	2,48 m ²
	PARTER NETTO RAZEM	386,86 m ²

BUDYNEK D - o funkcji szklarni/warsztat

Budynek D stanowi hangar z możliwością zaaranżowania niewielkiej, nieuciążliwej szklarni, służącej prowadzeniu drobnych prac renowacyjnych, czy też eksploatacyjnych, przy niewielkich jednostkach pływających takich, jak kajaki, czy małe łódki oraz z możliwością organizowania warsztatów szkoleniowych.

W korpusie budynku zlokalizowano pomieszczenie na odpadki stałe z możliwością segregacji (D003) oraz węzeł sanitarny dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych (D002).

W pomieszczeniu D001 nad głównym wejściem znajduje się kurtyna powietrzna.

W budynku nie przewidziano pomieszczeń na stały pobyt pracowników. W przypadku dokonywania na późniejszym etapie aranżacji przewidującej tego typu pomieszczenia, należy przewidzieć miejsce spożywania posiłków oraz zapewnić ujęcie wody ciepłej i zimnej. W budynku nie przewidziano również pomieszczeń zbiorowego przebywania osób korzystających z ośrodka.

Pobór wody o temperaturze właściwej do celów porządkowych zapewniono poprzez zastosowanie podgrzewacza przepływowego przy punkcie poboru wody do celów porządkowych w pomieszczeniu D002 – WC.

W budynku znajdują się nawietrzaki ścienna i okienne, w liczbie zapewniającej normowy przepływ powietrza, oraz wentylatory dachowe.

Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płatwi podpierających konstrukcję dachu i obudów instalacji wykonanych z płyt g-k).

BUDYNEK D			
	Rzędna wejścia	±0,00 = 4,67	m n.p.w.

	Powierzchnia zabudowy	250,0	m ²
	Ilość kondygnacji	1	-
	Wysokość budynku	5,22	m
	Powierzchnia netto	216,55	m ²
	Kubatura brutto	ok. 1090,0	m ³

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
D001	SZKUTNIA	209,61 m ²
D002	WC	4,86 m ²
D003	POM. NA ODPADKI	2,08 m ²
	PARTER NETTO RAZEM	216,55 m ²

BUDYNEK E - o funkcji komercyjnej

Stanowi komercyjne uzupełnienie funkcji ośrodka. Jest on pozostawiony w dużej mierze w standardzie „open space”.

W korpusie budynku zlokalizowano pomieszczenie na odpadki stałe z możliwością segregacji oraz węzeł sanitarny. Nad drzwiami do pomieszczenia na odpadki znajduje się daszek ochronny.

W pomieszczeniu E001 – pomieszczenie komercyjne, nad głównym wejściem znajduje się kurtyna powietrzna.

W budynku nie przewidziano pomieszczeń na stały pobyt pracowników. W przypadku dokonywania na późniejszym etapie aranżacji przewidującej tego typu pomieszczenia, należy przewidzieć miejsce spożywania posiłków oraz zapewnić ujęcie wody ciepłej i zimnej. Nie przewidziano również pomieszczeń zbiorowego przebywania osób korzystających z ośrodka.

Możliwość poboru wody o temperaturze właściwej do celów porządkowych zapewniono poprzez zastosowanie podgrzewacza przepływowego przy punkcie poboru wody do celów porządkowych w pomieszczeniu E002 – WC.

W budynku znajdują się nawietrzaki ściennie i okienne, w liczbie zapewniającej normowy przepływ powietrza. Wywiew jest wspomagany mechanicznie.

Wysokość netto kondygnacji w świetle wynosi 3,05 m. Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płatwi podpierających konstrukcję dachu i obudów instalacji wykonanych z płyt g-k).

BUDYNEK E:			
	Rzędna wejścia	±0,00 = 4,77	m n.p.w.

	Powierzchnia zabudowy	111,5	m ²
	Ilość kondygnacji	1	-
	Wysokość budynku	5,22	m
	Powierzchnia netto	91,18	m ²
	Kubatura brutto	ok. 480,0	m ³

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
E001	POM. KOMERCYJNE	83,23 m ²
E002	WC	5,02 m ²
E003	POM. NA ODPADKI	2,93 m ²
	PARTER NETTO RAZEM	91,18 m ²

BUDYNEK F - o funkcji komercyjnej

Jest bardzo podobny do budynku E. Stanowi komercyjne uzupełnienie funkcji ośrodka. Jest on pozostawiony w dużej mierze w standardzie „open space”.

W korpusie budynku zlokalizowano pomieszczenie na odpadki stałe z możliwością segregacji oraz węzeł sanitarny. Nad drzwiami do pomieszczenia na odpadki znajduje się daszek ochronny.

W pomieszczeniu F001 – pomieszczenie komercyjne, nad głównym wejściem znajduje się kurtyna powietrzna.

W budynku nie przewidziano pomieszczeń na stały pobyt pracowników. W przypadku dokonywania na późniejszym etapie aranżacji przewidującej tego typu pomieszczenia, należy przewidzieć miejsce spożywania posiłków oraz zapewnić ujęcie wody ciepłej i zimnej. Nie przewidziano również pomieszczeń zbiorowego przebywania osób korzystających z ośrodka.

Możliwość poboru wody o temperaturze właściwej do celów porządkowych zapewniono poprzez zastosowanie podgrzewacza przepływowego przy punkcie poboru wody do celów porządkowych w pomieszczeniu F002 – WC.

W budynku znajdują się nawietrzaki ściennie i okienne, w liczbie zapewniającej normy przepływ powietrza. Wywiew jest wspomagany mechanicznie.

Wysokość netto kondygnacji w świetle wynosi 3,05m. Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płaty podpierających konstrukcję dachu i obudów instalacji wykonanych z płyt g-k).

BUDYNEK F:		
	Rzędna wejścia	±0,00 = 4,77 m n.p.w.

	Powierzchnia zabudowy	111,5	m ²
	Ilość kondygnacji	1	-
	Wysokość budynku	5,22 m	m
	Powierzchnia netto	91,18	m ²
	Kubatura brutto	ok. 480	m ³

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
F001	POM. KOMERCYJNE	83.03 m2
F002	WC	5.22 m2
F003	POM. NA ODPADKI	2.93 m2
	PARTER NETTO RAZEM	91.18 m2

BUDYNEK G – wielofunkcyjny (hangar, przestrzeń komercyjna, kafeateria/bisto)

Budynek G posiada dwie kondygnacje: na kondygnacji -1 znajduje się hangar na łódzie i drobne jednostki pływające oraz węzeł ciepły dla całego kompleksu. W hangarze wyłączono z dzierżawy powierzchnię 88,0 m² (przestrzeń naprzeciwko pierwszej bramy od strony przejścia podziemnego)². Na hangarze zlokalizowano dwie nadbudówki (kondygnacja 0): budynek G1 i budynek G2, ogród na dachu oraz układ ścieżek i dojazd.

- a) **CZĘŚĆ G1** stanowi komercyjne uzupełnienie funkcji ośrodka. Jest on pozostawiony w dużej mierze w standardzie „open space”. W korpusie budynku zlokalizowano pomieszczenie na odpadki stałe z możliwością segregacji oraz węzeł sanitarny. Nad drzwiami do pomieszczenia na odpadki znajduje się daszek ochronny.

W pomieszczeniu G1.01 – powierzchnia komercyjna, nad głównym wejściem znajduje się kurtyna powietrzna.

W budynku nie przewidziano pomieszczeń na stały pobyt pracowników. W przypadku dokonywania na późniejszym etapie aranżacji przewidującej tego typu pomieszczenia, należy przewidzieć miejsce spożywania posiłków oraz zapewnić ujęcie wody ciepłej i zimnej. Nie przewidziano również pomieszczeń zbiorowego przebywania osób korzystających z ośrodka, w tym osób z niepełnosprawnościami.

Możliwość poboru wody o temperaturze właściwej do celów porządkowych zapewniono poprzez zastosowanie podgrzewacza przepływowego przy punkcie poboru wody do celów porządkowych w pomieszczeniu G1.02 – WC.

² Załącznik nr 2 do Informatora.

W budynku znajdują się nawietrzaki ściennie i okienne, w liczbie zapewniającej normowy przepływ powietrza. Wywiew jest wspomagany mechanicznie.

- b) **CZĘŚĆ G2** stanowi komercyjne uzupełnienie funkcji ośrodka – niewielką kafenię z zapleczem (bez przygotowywania potraw). W budynku zlokalizowano węzeł sanitarny ogólnodostępny oraz ustęp dla pracowników kafełerii.

W pomieszczeniu G2.01 – powierzchnia komercyjna, nad głównym wejściem znajduje się kurtyna powietrzna.

Pomieszczenie sanitarne – G2.09 zostało wyposażone w ujęcie ciepłej i zimnej wody, pomieszczenie G2.05 - WC personel oraz pomieszczenie G2.02 – pomieszczenie porządkowe wyposażono w zlew gospodarczy z baterią z wyciąganą wylewką.

W budynku znajdują się nawietrzaki ściennie i okienne, w liczbie zapewniającej normowy przepływ powietrza. Wywiew jest wspomagany mechanicznie.

Wentylacja dla potrzeb kafełerii spełnia wymagania określone w załączniku II, rozdziału I rozporządzenia (WE) Nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych.

Zgodnie z projektem budowlanym w budynku nie przewiduje się zbiorowego przebywania dzieci.

Wysokość netto kondygnacji 0 oraz kondygnacji -1 w świetle wynosi 3,05 m. Lokalne obniżenia wysokości wynikają z przebiegu elementów konstrukcyjnych (płatwi podpierających konstrukcję dachu na kondygnacji 0 oraz żelbetowych kielichów ponad słupami w hangarze, a także obudów instalacji wykonanych z płyt g-k).

BUDYNEK G (całość):			
	Rzędna wejścia	±0,00 = 8,55	m n.p.w.
	Powierzchnia zabudowy	530	m ²
	Ilość kondygnacji	2	-
	Wysokość budynku	8,77 m	m
	Powierzchnia netto	634,04	m ²
	Kubatura brutto	ok. 3000	m ³

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
G001	HANGAR	350,64 m ²
G002	WĘZEL C.O.	18,47 m ²
	PARTER NETTO RAZEM	369,11 m ²

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
G1.01	POWIERZCHNIA KOMERCYJNA	80,47 m ²
G1.02	WC	5,35 m ²
G1.03	POMIESZCZENIE NA ODPADKI	4,07 m ²
	PARTER NETTO RAZEM	89,89 m ²
ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ		
NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
G2.01	POWIERZCHNIA KOMERCYJNA	55,73 m ²
G2.02	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	2,43 m ²
G2.03	MAGAZYN	1,62 m ²
G2.04	PRZYJĘCIE TOWARU	4,54 m ²
G2.05	WC PERSONEL	4,40 m ²
G2.06	WC	4,47 m ²
G2.07	PRZEDSIONEK	3,45 m ²
G2.08	KOMUNIKACJA	4,85 m ²
G2.09	POMIESZCZENIE SOCJALNE	5,55 m ²
	PARTER NETTO RAZEM	87,04 m ²

Budynki wyposażone są w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, do każdego z budynków jest doprowadzony światłowód. Pomieszczenie węzła c.o. dla całego kompleksu zlokalizowano na kondygnacji -1 w budynku G (hangar). Rozliczenie mediów będzie się odbywać na zasadach wskazanych w Umowie Dzierżawy.

Sposób wykorzystania Terenu przez Dzierżawcę powinien odpowiadać Zasadom wskazanym w Zarządzeniu oraz być uzupełniony Programem.

2.3 Dojazd

Dojazd do Terenu odbywa się z ul. Czerniakowskiej drogą wewnętrzną – ul. Zaruskiego oraz przez bulwar Flotylli Pińskiej. Dojazd jest możliwy wyłącznie po wytyczonej drodze na potrzeby działania ośrodka, po uzyskaniu identyfikatorów uprawniającego do wjazdu (wydanie identyfikatora podlega kaucji).

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

2.4 Szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych

Część Terenu położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego Wisły w związku z tym zastosowanie ma tu art. 176 i art. 177 ustawy Prawo Wodne.

2.5 Sąsiedztwo obszaru Natura 2000

Teren jest położony w obszarze Natura 2000. 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 zgodę do Wyzierżawiającego oraz o stosowne zezwolenie do regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

2.6 Prawo budowlane

Nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejących na Nieruchomości budynków oraz wzniesienie na Nieruchomości jakichkolwiek budynków, obiektów (w tym małej architektury) i innych urządzeń, trwale lub nietrwale związanych z gruntem, wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego, poprzedzonej uzyskaniem opinii komórki organizacyjnej właściwej do spraw architektury i budownictwa. Zgoda Wyzierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień.

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

3. ARANŻACJA I SPOSÓB UŻYWANIA TERENU, PROGRAM

W Ofercie należy uwzględnić koncepcję aranżacji budynków, określić profil prowadzonej działalności, Program oraz kalendarz działań na pierwszy rok, tj. do 15 kwietnia 2024 r. Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji przedstawionego Wyzierżawiającemu 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 kwietnia do września każdego roku obowiązywania umowy. W pozostałym okresie, tj. październik-marzec w każdym roku obowiązywania umowy Dzierżawca powinien prowadzić działalność minimum przez 8 godzin dziennie.

3.1 Sposób aranżacji i zagospodarowania Terenu, informacja wizualna – wytyczne ogólne

Nie przewiduje się jakiegokolwiek zagospodarowania na terenie niedzierżawionym, w tym przede wszystkim na terenie ciągów dróg i ścieżek utwardzonych. Wyzierżawiający będzie weryfikował aranżację budynków, w trakcie trwania Umowy Dzierżawy, w zakresie realizacji koncepcji przedłożonej w Ofercie. W projekcie aranżacji należy przewidzieć elementy związane z Programem, w związku z tym należy szczegółowo i czytelnie przedstawić rzuty, przekrój oraz wizualizacje. Na mapie Terenu kolorem zielonym wskazano lokalizację śmietników, które muszą być osłonięte i zabezpieczone przed warunkami atmosferycznymi oraz dostępem osób trzecich.

Wyzierżawiający nie przewiduje wyrażania zgody na usunięcie drzew i krzewów. W przypadku konieczności usunięcia drzew z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia lub utraty, czy zniszczenia mienia znacznej wartości, Dzierżawca powinien niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wyzierżawiającego.

Wszelkie zmiany w Ofercie po podpisaniu Umowy Dzierżawy wymagają zgłoszenia Wyzierżawiającemu i uzyskania jego zgody.

W Ofercie należy wskazać elementy identyfikacji wizualnej zagospodarowania: koncepcję systemu identyfikacji wizualnej (m.in. logo) i koncepcję oznakowania zewnętrznego, spójną z załącznikiem nr 4 do Informatora. Zgodnie z Zasadami zakazuje się wprowadzania, w tym na meblach ogrodowych i na wolno stojących nośnikach, jakichkolwiek informacji marketingowych poza tymi, które zostały zawarte w przedstawionym projekcie identyfikacji wizualnej. Strony potwierdzają, że każdorazowe wykorzystanie Terenu na cele marketingowe (poddzierżawa), a w szczególności umieszczenie jakichkolwiek znaków i informacji handlowych na Terenie i Obszarze Oddziaływania wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego i skutkować będzie stosownym podwyższeniem Czynnosu. 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 nieruchomości zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
- (ii) wyposażenie na własny koszt w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności, w tym programowej zgodnie z Umową Dzierżawy, Informatorem i 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 i Ofertą;
- (iv) utrzymywania Terenu i Obszaru Oddziaływania Działalności oraz znajdujących się na nim budynków w porządku i czystości oraz konserwowania i utrzymywania w sprawności technicznej i estetycznej (w tym odnowienia powłok zewnętrznych, usuwanie graffiti itp.);
- (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 ogródków powinny stanowić spójną, estetyczną całość. Koncepcja zagospodarowania jak również system identyfikacji wizualnej powinny wpisywać się w otoczenie i być spójne z zagospodarowaniem Przystani, zagospodarowaniem bulwarów oraz w bezpośrednim sąsiedztwie i Wiślanym Systemem Identyfikacji Wizualnej znajdującym się na stronach internetowych m.st. Warszawy oraz Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.

3.2 Sposób używania Terenu

Przy projektowaniu aranżacji Terenu Dzierżawca musi uwzględnić powszechnie przyjęte zasady związane z dbałością o środowisko naturalne (ekologię), zgodnie z celami ujętymi w Zasadach, Informatorze i Wytycznych. W kuchni w budynku C oraz przypadku przeznaczenia nadbudówki budynku G część G2 na działalność gastronomiczną 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 itp.). Wszelkie działania proekologiczne powinny być w sposób widoczny i zachęcający przedstawione użytkownikom Przystani. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Zarządkiem Zieleni m.st. Warszawy w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wiśła dotyczącej promocji czystości i odpowiedzialnych zachowań nad Wisłą.

W widocznych miejscach Nieruchomości należy zorganizować miejsca zbiórki tzw. małych elektro-śmieci (np. baterii, świetlówek).

Dopuszcza się organizację kameralnych koncertów bez muzyki mechanicznej, trwających najpóźniej do godz. 23:00 z widownią nie przekraczającą 50 osób, nie częściej niż raz w miesiącu. Koncert każdorazowo musi zostać zgłoszony i uzyskać akceptację Zarządu Zieleni m.st. Warszawy nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem koncertu, chyba że wydarzenia te były objęte Ofertą Dzierżawcy. Hałas nie może być słyszalny poza Obszarem Oddziaływania Działalności.

Zakazuje się organizacji wydarzeń o charakterze muzycznym/tanecznym przy muzyce mechanicznej.

Na Terenie ośrodka zakazuje się sprzedaży alkoholu, wyrobów tytoniowych i środków psychoaktywnych, jak również ich spożywania.

3.3 Obowiązki Dzierżawcy dotyczące realizacji Programu

Oprócz działań własnych realizowanych przez Dzierżawcę, Program musi zakładać zróżnicowaną ofertę sportową, rekreacyjną i edukacyjną, skierowaną do Mieszkanek i Mieszkańców m.st. Warszawy.

Program:

- a) powinien być skoncentrowany na szeroko rozumianej ofercie wspomagającej uprawianie sportów wodnych. Powinien wykorzystywać wyjątkową lokalizację obiektu: Port Czerniakowski, bliskość rzeki Wisły oraz bezpiecznego pól zamkniętego akwenu z ustabilizowanym poziomem wody; uwzględniający unikatowy charakter obszaru specjalnej ochrony ptaków (Dyrektywa Ptasia) Natura 2000;
 - b) powinien być adresowany do jak najszerzej grupy odbiorców ze szczególnym uwzględnieniem: dzieci, młodzieży, seniorów, rodzin oraz osób z niepełnosprawnościami, w szczególności poprzez powiązanie uczestników zajęć z najbliższym miejscem zamieszkania;
 - c) jako element budowania wiślanej wspólnoty powinien być skoncentrowany wokół przyrodniczo-rekreacyjnych zasobach rzeki Wisły na terenie m.st. Warszawy;
 - d) powinien obejmować aktywną edukację dotyczącą rzeki Wisły na terenie m.st. Warszawy i jej rekreacyjne, sportowe, przyrodnicze, kulturowe i historyczne walory;
 - e) powinien zakładać zaangażowanie w proces przekazywania praktycznej i teoretycznej wiedzy przez osoby zaangażowane w rozwój i zrównoważoną zmianę warszawskiego odcinka rzeki Wisły: wodniacy, przyrodnicy, opiekunowie, wychowawcy i przedsiębiorcy, znający założenia Strategii #Warszawa 2030 i kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wisła oraz uczestniczący w funkcjonowaniu Portu Czerniakowskiego;
 - f) powinien zakładać zaangażowanie jednostek edukacji, organizacji, instytucji, NGO i liderów lokalnych mających wpływ na kształtowanie pozytywnego, otwartego charakteru przestrzeni warszawskiego odcinka Wisły;
 - g) powinien być oparty o podstawowe tematy takie jak: aktywność fizyczna, zajęcia ruchowe na wodzie i lądzie, żegluga, tradycje szkatnicze, historia i tradycja związane z rzeką Wisłą i m.st. Warszawy, architektura, ekologia i formy ochrony przyrody, geohydrologia, zasoby naturalne rzeki Wisły;
 - h) powinien być otwarty na pozaszkolne formy edukacji: zajęcia pozalekcyjne, godziny wychowawcze, zajęcia dodatkowe, szkolne koła sportowe i zainteresowań, w których uczestnicy planują swój wolny czas poświęcić aktywności ruchowej, doskonałą umiejętności z różnych dyscyplin sportowych, regenerują siły fizyczne i psychiczne, kształtują postawy współdziałania zespołowego i
-

aktywnego wypoczynku, propagują zdrowy styl życia, dbają o rozwój fizyczny, poznają różne formy aktywności ruchowej i zasady bezpieczeństwa, nabywają umiejętność racjonalnego gospodarowania czasem wolnym;

- i) powinien być oparty na zasobach własnych Dzierżawcy i współpracujących z nim podmiotów;
- j) będzie wykorzystywać, wzmacniać i rozbudowywać poprzez współpracę potencjał klubów sportowych, organizacji pozarządowych i podmiotów obecnie animujących przestrzeń Portu Czerniakowskiego z zakresu rekreacji i sportów wodnych takich jak: wioślarstwo, kajakarstwo, żeglarstwo, żegluga tradycyjna i motorowodna sup, sauna, ratownictwo wodne;
- k) powinien być zaangażowany w szeroko rozumiany wolontariat;
- l) powinien oferować cykl bezpłatnych zajęć sportowych, edukacyjnych i rekreacyjnych, które będą odbywać się w różnych porach dnia oraz w weekendy, w szczególności uwzględniając okres wakacji i ferii.

Dzierżawca zobowiązany będzie do prowadzenia i aktualizowania systemu rezerwacji (on-line i telefonicznej) ogólnodostępnej oferty bezpłatnych zajęć i warsztatów prowadzonych w ramach Programu.

W kolejnych latach obowiązywania Umowy Dzierżawy, Dzierżawca będzie zobowiązany do przedstawienia programu 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.

Oferent określi proponowany sposób informacji i promocji Programu. Dodatkowe punkty będą przyznawane za włączenie w Program istotnych tematów związanych z rzeką Wisłą, np. dziedzictwo przyrodnicze, kulturowe i urzeczności, żegluga pasażerska, tradycje szkatulnicze, rekreacja wodna, ekologia, zrównoważona eksploatacja, dbałość o zasoby naturalne i infrastrukturalne międzywala Wisły. Dzierżawca w Programie powinien uwzględnić trzy filary komunikacji programu i charakteru aktywności nad Wisłą: natura, kultura oraz aktywność.

Dzierżawca zobowiązany jest do stałej współpracy z Zarządem Zieleni m.st. Warszawy w zakresie realizowanego Programu.

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 Terenu

1. Zakazuje się składowania odpadów na Terenie i Obszarze Oddziaływania.
 2. Zakazuje się palenia ognisk i grilli.
 3. W ramach Obszaru Oddziaływania Działalności Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania porządku w postaci zbierania nieczystości, w tym drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy pety, zmiatania alejek i odśnieżania w okresie zimowymi a Prace mają być wykonywane raz dziennie, do godziny 8:00.
 4. W Obszarze Oddziaływania Działalności zabrania się jakichkolwiek prac w obrębie zieleni, w tym przede wszystkim:
 - a) przycinania koron drzew;
-

- b) instalowana jakichkolwiek elementów konstrukcyjnych lub innego typu naniesień (np. oświetlenia) na pniach lub w koronach drzew, czy w krzewach;
 - c) poruszania się sprzętem mechanicznym, stosowania środków chemicznych, składowania materiałów budowlanych, ziemi, gruzu czy piasku;
 - d) wjazdu pojazdami na tereny zieleni. Wjazd co do zasady powinien odbywać się wyłącznie po utwardzonej nawierzchni lub po odpowiednio przygotowanych drogach serwisowych;
 - e) wykonywania jakichkolwiek nasadzeń (drzew, krzewów, bylin czy roślin cebulowych) bezpośrednio w gruncie bez zgody Wydierżawiającego;
 - f) na czas prowadzenia robót aranżacyjnych należy, dla skutecznej ochrony części nadziemnych i podziemnych drzew sąsiadujących z Terenem, wyznaczyć i wygrodzić Strefę ochrony zieleni (SOZ). SOZ wyznacza się jako rzut koron drzew powiększony o 1 m. Wygrodenie, powinno być punktowo oparte na podłożu, nie ulegać relokacji do czasu zakończenia prac. Wygrodenie należy oznakować tablicami informacyjnymi np. "Strefa Ochrony Zieleni. Nie wchodzić. Nie przestawiać ogrodzenia. Nie składować materiałów". Za ogrodzeniem zakazuje się wykonywania jakichkolwiek prac budowlanych, ruchu oraz postoju pojazdów, pracy sprzętem mechanicznym, lokalizowania kontenerów;
 - g) zabrania się zmiany poziomu gruntu i jego zagęszczenia, zanieczyszczenia podłoża, prowadzenia wykopów;
 - h) w przypadku zniszczenia powierzchni trawiastej zastosować niezwłocznie Standardy renowacji trawników ZZW³.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zarządu Zieleni m.st. Warszawy o występujących na dzierżawionym terenie zagrożeniach, np. złomach czy wykrotach drzew.
6. 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 zwarcia Umowy Dzierżawca przekaze dane do kontaktu do wyznaczonej osoby/dyżurki.
8. Dzierżawca będzie ponosił koszty mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, Internet) niezbędnych do prowadzenia działalności na Terenie.
9. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 obiektów i wyposażenia zainstalowanego przez Wydierżawiającego oraz wszelkich instalacji. Jakiegokolwiek prace realizowane w przedmiocie dzierżawy w celu jego dostosowania do potrzeb Dzierżawy 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. Projekt przebudowy/aranżacji wykonany przez osoby uprawnione wymaga zatwierdzenia przez Wydierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie ze standardem budynków i przepisami prawa. Dzierżawca musi uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do dokonania zmian oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wydierżawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian oraz protokołu z przeprowadzonych pomiarów. Elementy wykończeniowe ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w budynkach, które są trwale z nimi związane stanowią część składową budynków. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji dokonanych w budynkach, wykonanych jego staraniem, jeżeli urządzenia te, ulepszenia i instalacje stały się

³ Załącznik nr 3 do Informatora.

częścią składową budynków. Jednakże Wydierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia budynków do stanu pierwotnego przez Dzierżawcę i na jego koszt.

10. Do Dzierżawcy należy również zapewnienie publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom do Obszaru Oddziaływania Działalności.

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 projekcie aranżacji i Programie, 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 dla 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, miejsc siedzących, toalet. Ponadto, w materiałach informacyjnych dotyczących wydarzeń oraz Terenu, w tym na profilach w mediach społecznościowych, powinien znaleźć się opis miejsca i dojścia do niego w formie mapy i opisu przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami sensorycznymi.

Budynki oraz komunikacja zewnętrzna są przystosowane do osób z niepełnosprawnościami:

- a) wszystkie budynki w częściach ogólnodostępnych są dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Budynki A-F są parterowe, pochylnie i windy wewnętrzne nie są wymagane;
 - b) budynek G: górny poziom jest dostępny bezpośrednio z poziomu ul. Żurawiej. Na dolny poziom (hangar) można się dostać najkrótszą drogą korzystając z przejścia podziemnego pod ul. Żurawiej, łączącego przestrzeń z Portu Czerniakowskiego;
 - c) progi w drzwiach zewnętrznych nie przekraczają 1,5 cm. Drzwi wewnętrzne są bez progowe, o minimalnej szerokości w świetle 90,0 cm. Nie dopuszcza się stosowania stopni i uskoków w posadzkach i nawierzchniach ścieżek terenowych i dojść do budynków. Lokalizacja drzwi wejściowych do budynków, a także kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych umożliwiają dogodne warunki ruchu, w tym również osobom niepełnosprawnym;
 - d) szerokości, przejść, dojść i komunikacji ogólnej dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo, w tym poruszających się na wózkach;
 - e) w budynkach przewidziano toalety dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo, wyposażone w miski ustępowe wraz z poręczami oraz umywalki dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - f) kabiny natryskowe dla niepełnosprawnych (w budynkach A i B), wyposażone są w urządzenia przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach
-

inwalidzkich oraz urządzenia wspomagające, umożliwiające korzystanie z kabiny zgodnie z przeznaczeniem;

- g) na wschód od budynku G przewidziano miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami;
- h) wszelkie ścieżki terenowe mają szerokość nie mniejszą niż 150,0 cm.

5. Bezpieczeństwo

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

Wydierżawiający 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. Przetarg

Etap pierwszy Przetargu zostanie przeprowadzony w dniu 5 czerwca 2023 r. o godz. 11:00 w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D w Warszawie, parter, sala nr 9.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi 37 521,68 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych sześćdziesiąt osiem groszy) netto.
