

Odpowiedzi na maila z dnia 19 maja 2023 r., pismo i maila z dnia 23 maja 2023 r.:

1. Wszelkie zmiany wymagają zgody Wyzierzawiającego w formie aneksu lub umowy cesji.
 2. Przejście podziemne służy do transportu drobnych jednostek pływających wodowanych w Porcie Czerniakowskim. Zgodnie z Informatorem przetargowym nie dopuszcza się wjazdu w światło przejścia podziemnego pojazdów silnikowych oraz napędzanych elektrycznie, jednak nie ma przeszkód, aby pojazdy konstrukcyjnie przeznaczone do poruszania się przez osoby z niepełnosprawnościami, napędzane siłą mięśni lub za pomocą silnika, którego konstrukcja ogranicza prędkości jazdy do prędkości pieszego, poruszały się tym przejściem. Nie można ograniczać osobom z niepełnosprawnościami poruszania się z przy pomocy tego typu pojazdów.
 3. Obszar Oddziaływania Terenu został wyznaczony prawidłowo. W Obszarze znajdują się ciągi komunikacyjne, z których będą korzystać Dzierżawca, osoby z nim współpracujące i użytkownicy Przystani. Działalność prowadzona w budynkach z całą pewnością będzie oddziaływać na wyznaczony Obszar, np. generowanie śmieci, mogą się zdarzyć zniszczenia zieleni, czy ewentualne szkody wynikające z poruszania się użytkowników Terenu i codziennej eksploatacji przestrzeni w Obszarze Oddziaływania Terenu oraz obsługi budynków. Obowiązek odśnieżania dotyczy przestrzeni utwardzonych i ciągów komunikacyjnych.
 4. Obszar Oddziaływania Terenu został wyraźnie zaznaczony kolorem czerwonym, w większości jego granice są naturalne i odpowiadają sytuacji w terenie (np. ogrodzenia działek sąsiednich, granica ul. Zaruskiego).
 5. Dzierżawca ma obowiązek przedstawiać na każdy rok działalności Program. Wyzierzawiający musi tak dostosować swoje działania, aby nie kolidowały z Programem.
 6. Pokój nie jest przystosowany do noclegu, a sąsiadujące z nim sanitariaty są z nim powiązane.
 7. We wskazanych budynkach jest wykonana instalacja wody ciepłej. Zaopatrzenie w c.w.u. jest za pomocą zasobników wody i podgrzewaczy elektrycznych. To rozwiązanie projektowe jest jedynym możliwym technicznie i formalnie rozwiązaniem.
 8. W Informatorze przetargowym wprost jest wskazane, że „Budynek D stanowi hangar z możliwością zaaranżowania niewielkiej, nieuciążliwej skutni, służącej prowadzeniu drobnych prac renowacyjnych, czy też eksploatacyjnych, przy niewielkich jednostkach pływających takich, jak kajaki, czy małe łódki oraz z możliwością organizowania warsztatów szkoleniowych”.
- Pojęcie „uciążliwości budynków” zawarte jest w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹.
9. W ramach warsztatów szkoleniowych, jedynie wewnątrz budynku.

¹ Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.

10. Zarządzanie węzłem C.O. oraz instalacją w poszczególnych budynkach będzie zajmował się Zarząd Zieleni m.st. Warszawy. Pomieszczenie, w którym znajduje się węzeł C.O. zostanie wyłączone z powierzchni dzierżawy.
11. Należy respektować zasady wynikające z Zarządzenia² w zakresie odnoszącym się do działalności ośrodka. Zasady obowiązują na całym obszarze Terenu i Obszarze Odziaływania Terenu.
12. W Informatorze przetargowym wskazano, że ul. Zaruskiego jest drogą wewnętrzną, co oznacza, że nie nadano jej kategorii drogi publicznej. Jest to stwierdzenie faktu.
13. Wyzierżawiający nie przewiduje ograniczenia wjazdu poprzez postawienie szlabanu, czy innej formy wygradzenia.
14. Na identyfikatorach będzie wskazana droga dojazdu, natomiast opis dojazdu znajduje się w Informatorze przetargowym.
15. Kalendarz ma obejmować wszystkie działania zaplanowane przez Oferenta. W przypadku zmian Dzierżawca powinien uzgodnić je z Wyzierżawiającym i uzyskać jego akceptację. Informowanie o zmianach w kalendarzu jest istotne z punktu widzenia planowania i realizacji zadań własnych Wyzierżawiającego.
16. Dzierżawcy wyznaczono teren prze budynkami D i G.
17. Komisja Przetargowa będzie oceniać sposób aranżacji, dlatego niezbędne jest przedstawienie projektu przedstawiającego koncepcję zagospodarowania pomieszczeń i ich przeznaczenie. Niezbędne są również wizualizacje, które pozwolą zweryfikować, czy cała koncepcja jest spójna z Systemem Informacji dla Dzielnicy Wisła i Przystani Warszawa.
18. Przystań Warszawa stanowi element otoczenia Portu Czerniakowskiego, który jest integralną częścią warszawskiego odcinka rz. Wisły i jest zarządzany w sposób kompleksowy. Identyfikacja wizualna została zaprojektowana w sposób ogólny i otwarty, który pozwoli spójnie komunikować wydarzenia i działania realizowane przez Dzierżawcę. Po rozstrzygnięciu przetargu i podpisaniu umowy dzierżawy Wyzierżawiający prześle KV Przystani, z dodanymi elementami z Wiślanego Systemu Identyfikacji. Wiślany System dotyczy się oznaczeń, a KV przystani promocji i elementów bardziej dekoracyjnych, niż funkcjonalnych. Żadna z załączonych identyfikacji nie jest istotniejsza. Inspirowanie graficzne zależne jest od okoliczności, projektu, przedsięwzięcia, stopnia użyteczności. Pewną wytyczną niech będzie fakt, że Wiślany System Identyfikacji przeznaczony jest do wykorzystania w przypadku oznakowania terenu, zaś Identyfikacja Wizualna Przystani Warszawa powstała w celu zewnętrznego komunikowania wydarzeń i przedsięwzięć realizowanych na terenie obiektu.

² Zarządzenie Nr 1870/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 20 grudnia 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

Rolą Wydzierżawiającego nie jest narzucanie komunikacji wizualnej Dzierżawcy Przystani Warszawa, a jedynie wsparcie komunikacji zewnętrznej związanej z działalnością realizowaną na terenie obiektu. Logotyp może współwystępować na projektach graficznych z innymi logotypami w sposób ujednolicony i spójny wizualnie.

Zamawiający nie wymaga przygotowania pełnej identyfikacji wizualnej, a jedynie koncepcji systemu identyfikacji wizualnej (m.in. logo) i koncepcji oznakowania zewnętrznego.

Koncepcja ma mieć charakter poglądowy³.

19. Tak, jest taka możliwość za zgodą Wydzierżawiającego pod warunkiem spełnienia zapisów ujętych w dokumentach przetargowych.
20. Wszystko, co nie zostało ujęte w Ofercie, czy Programie będzie wymagało zgody Wydzierżawiającego. Czym jest poddzierżawa i jej warunki opisano w pkt 10. Umowy dzierżawy.
21. Wydzierżawiający posiada instrukcję bezpieczeństwa pożarowego. Obiekty zostały odebrane/dopuszczone do użytkowania przez Państwową Straż Pożarną. Za ubezpieczenie Nieruchomości zgodnie z punktem 4.4 projektu umowy jest odpowiedzialny Dzierżawca. Za część budynku użytkowanego przez ZZW odpowiedzialny będzie ZZW.
Wszelkie ewentualne wydarzenia, które miałyby się odbyć na terenie Przystani, poza dzierżawionym terenem, będą wymagały zgody Wydzierżawiającego, czyli zawarcia stosownej umowy, która to będzie regulowała wszelkie kwestie związane z odpowiedzialnością storn.
22. Wskazane zapisy są dostosowane do obszaru w jakim znajduje się Przystań – Natura 2000. Jest to teren o dużej powierzchni biologicznie czynnej oraz ekstensywnej roślinności, zatem funkcjonowanie ośrodka i ochrona istniejącej zieleni musiały zostać zrównoważone. Ośrodek został wybudowany w celu wspierania, rozwijania i propagowania aktywnej rekreacji wodnej oraz aktywnego wypoczynku, nie jest przeznaczony do organizacji imprez, jak ma to miejsce np. na sąsiednim Bulwarze Flotylli Wiślanej.
Pod pojęciem „kameralnych koncertów bez muzyki mechanicznej” należy rozumieć niewielkie koncerty bez użycia nagłośnienia.
23. Pod pojęciem „kultura” Wydzierżawiający ma na myśli wszelkie wydarzenia artystyczne, pokazy, koncerty np. jazzowe, spektakle, czy wystawy itp. Wydzierżawiający zakłada, że sformułowanie „Dzierżawca w Programie powinien uwzględnić trzy filary komunikacji programu i charakteru aktywności nad Wisłą: natura, kultura oraz aktywność” jest wyczerpujące. Ponadto wydaje się oczywistym, że każda działalność może zawierać elementy edukacji lub być typowo edukacyjna.
24. Jeśli Oferent nie będzie mógł sam prowadzić zajęć przewidzianych w Programie musi wskazać z kim będzie współpracował.
25. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania porządku i czystości w związku z oddziaływaniem jego działalności na Obszar Oddziaływania Terenu. Wydzierżawiający nie wklucza w przyszłości instalacji monitoringu. Natomiast może również wyrazić zgodę na montaż

³ Pkt 18 zawiera w sobie odpowiedź na maila z dnia 19 maja 2023 r.

monitoringu przez Dzierżawcę po uprzednim zaakceptowaniu projektu monitoringu i zawarciu stosownego aneksu do umowy.

26. Wydzierżawiający wyznaczy wszystkie drogi dojazdu w identyfikatorach. Drogi nie będą kolidowały z urządzeniami małej architektury.
27. Są to wszystkie tereny nieutwardzone w Obszarze Oddziaływania Terenu.
28. Musi być zapewniony stały, fizyczny nadzór 1 pracownika obsługi nad Terenem dzierżawy. W przypadku założenia systemu monitoringu warunki ochrony powinny być uzgodnione z Wydzierżawiającym.
29. Zgodnie z treścią Informatora oraz istoty umowy dzierżawy Teren dzierżawiony jest wyłączony z publicznego i bezwarunkowego dostępu. Teren może zostać ogrodzony, jeśli będzie to wynikało ze specyfiki korzystania i przepisów prawa. Zajęcie gruntu w Obszarze Oddziaływania Terenu w celu organizacji zawodów sportowych jest odrębnym od dzierżawy sposobem jego udostępnienia, które odbywa się za zgodą Wydzierżawiającego. Na obszarze objętym zarządzeniem Nr 1870/2022 zakazano organizacji imprez biletowanych, ma on pozostać przestrzenią ogólnodostępną.
30. Na stronie 20 w pkt 4. Informatora przetargowego jest informacja co powinno znaleźć się w Ofercie i Programie, uwzględniając zapisy zarządzenia 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.
31. Wydzierżawiający nie planuje prowadzić prac w tym zakresie.
32. Nie mogą to być jednostronne oświadczenia Oferenta, do których nie dołączono dokumentów potwierdzających doświadczenie. Dokumenty potwierdzające posiadane doświadczenie nie mogą być wystawione przez Oferenta, mogą to być jedynie dokumenty wystawione przez inne podmioty, np. zlecające wykonanie warsztatów, czyli w tym wypadku może to być nawet zanonimizowana umowa zlecenia. Na podstawie przedstawionych dokumentów Komisja Przetargowa musi mieć możliwość jednoznacznego potwierdzenia posiadanego doświadczenia.
33. Regulamin przetargu, ani inne dokumenty przetargowe nie przewidują odstępstwa od wymogu nie mniej niż rocznego doświadczenia w prowadzeniu działalności programowej opisanej w Informatorze przetargowym. Każdy z członków konsorcjum musi posiadać nie mniej niż roczne doświadczenie w prowadzeniu działalności.
34. Należy uwzględnić zapisy pkt VII.4. i) Regulaminu przetargu.
35. Kryteria zostały ustalone i nie będą podlegać zmianom. Największy nacisk w ocenie jest położony na kryterium Program.
36. W przypadku każdego udokumentowanego doświadczenia powyżej 1 roku będzie liczone łącznie. Kryterium zostało ustalone i nie będzie podlegać zmianom.
37. Zgodnie z art. 697 Kodeksu cywilnego „Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym”. Artykuł ten nie rozróżnia, że w przypadku zdarzeń niezawinionych przez Dzierżawcę nie musi on

utrzymywać przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszone. Ten obowiązek ciąży na Dzierżawcy niezależnie od przyczyn. Natomiast jeśli chodzi o Obszar Oddziaływania Terenu za szkody powstałe np. w wyniku wandalizmu usuwa Wydzierżawiający, chyba że powstały na skutek działań Dzierżawcy, jego wykonawców, dostawców, pracowników, zleceniobiorców, klientów – wtedy odpowiedzialność ponosi Dzierżawca i to on naprawia szkody.

38. Pod pojęciem „wyspecjalizowane firmy” należy rozumieć takie firmy, które prowadzą działalność w danej branży/specjalizacji, a na wykonane usługi udzielają gwarancji.

39. Tak.

40. Tak.

41. Wydzierżawiający zapewnia dostawę energii cieplnej, energii elektrycznej, dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

Energia cieplna rozliczana jest z głównego przyłącza przypisanego do obiektu przy ul. Zaruskiego 6A po stawkach zgodnych z grupą taryfową A3/B1/C3. W przypadku instalacji podliczników na poszczególnych budynkach, energia cieplna rozliczana będzie zgodnie z ich wskazaniami.

Energia elektryczna rozliczana jest na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych w poszczególnych budynkach. Odnośnie stawek za energię elektryczną ZZW w 2023 jest objęta ustawą z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 r. Na przyłączy zasilającym obiekt zgodnie z powyższą ustawą stosowana jest stawka 0,79 zł netto/kWh. W latach następnych będzie obowiązywać stawka z oferty dostawcy wyłonionego w trybie zamówienia publicznego i na chwilę obecną nie jest znana.

Dostawa wody i odprowadzenie ścieków rozliczana jest na podstawie wskazań podliczników zużycia wody i odprowadzenia ścieków według aktualnej stawki cenowej za 1 m³ wraz z kosztami wykazanymi na fakturze dostawcy za dany okres rozliczeniowy i należnym podatkiem VAT. Cena za 1 m³ zgodna jest z obowiązującą grupą taryfową PWP3_W, tj. woda - 3,99 zł netto, ścieki 6,10 zł netto.

Obiekt zasilany jest z przyłącza głównego o docelowej mocy 250 kW (obecnie 184kW), do którego również podłączone są inne obiekty. Każdy budynek opomiarowany jest podlicznikami wody i energii elektrycznej.

42. Jak wskazano w pkt 37 do obowiązków Dzierżawcy należy dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszone. Warunki i częstotliwość napraw są wskazane w umowie dzierżawy, nie ma znaczenia gwarancja producenta farby. Dzierżawca odpowiada za prawidłowe odnowienie powłok zewnętrznych. W części użytkowanej przez Zarząd Zieleni m.st. Warszawy za opisane wyżej prace będzie odpowiadał Zarząd.

43. Dzierżawca musi przestrzegać poziomu dźwięku określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku⁴.
44. Nie.
45. W tym zapisie mowa o szkodach powstałych w trakcie trwania umowy, a także stwierdzonych w dniu przejęcia nieruchomości przez Wydierżawiającego po zakończeniu umowy. Kwestie ewentualnych sporów reguluje zapis pkt 21.2 umowy dzierżawy.
46. Kwestie dotyczące udostępniania/używania przedmiotu dzierżawy podmiotom trzecim są opisane w pkt. 10 projektu umowy.
47. Po przejęciu Nieruchomości Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody określone w pkt 11.1 umowy dzierżawy, ponieważ to Dzierżawca pozostaje we władaniu Nieruchomości.
48. Udostępnianie terenu na podstawie pkt 11 umowy dzierżawy dotyczy np. prac wynikających z awarii, czy innych prac, których wykonanie ciąży na Wydierżawiającym, które służą do utrzymania Nieruchomości stanie niepogorszonym.
W odwołaniu w pkt 11.3 powinien zostać wskazany pkt 11.2.
49. Zakaz organizacji wydarzeń o charakterze imprez masowych wynika z Zarządzenia.
50. Zakaz dotyczy naniesień niezgodzonych z Wydierżawiającym.
51. Umowa dzierżawy wyznacza granice dzierżawionej nieruchomości, zatem zapis oznacza, że jakiegokolwiek bezumowne zajęcie terenu poza granicami Nieruchomości może skutkować rozwiązaniem umowy ze skutkiem natychmiastowym.
52. Przez rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym należy rozumieć rozwiązanie umowy z chwilą doręczenia Wydierżawiającemu oświadczenia woli Dzierżawcy.
53. Okres na wydanie gruntu nie podlega wydłużeniu.
54. Tryb zmiany Programu został określony na stronie 18 Informatora przetargowego. Umowa dzierżawy również odnosi się do tego trybu.

Odpowiedzi maila z dnia 24 maja 2023 r.:

1. Tak. Światłowód będzie doprowadzony do każdego budynku, Dzierżawca będzie musiał indywidualnie podpisać umowę z operatorem na dostęp do Internetu.
2. To pytanie do operatora. Dzierżawca będzie musiał indywidualnie ustalić te kwestie z operatorem. Ewentualne wykonanie monitoringu – zgodnie z informacją z pkt 25.
3. Latarnie podłączone są do oddzielnego złącza kablowego z opomiarowaniem, które znajduje się przy budynku B. Praca oświetlenia zewnętrznego odbywa się w cyklu dzień i noc. Wydierżawiający nie widzi możliwości ewentualnego ingerowania w instalację, ponieważ może to skutkować utratą gwarancji.

⁴ Dz. U. z 2014 r., poz. 112 t.j.