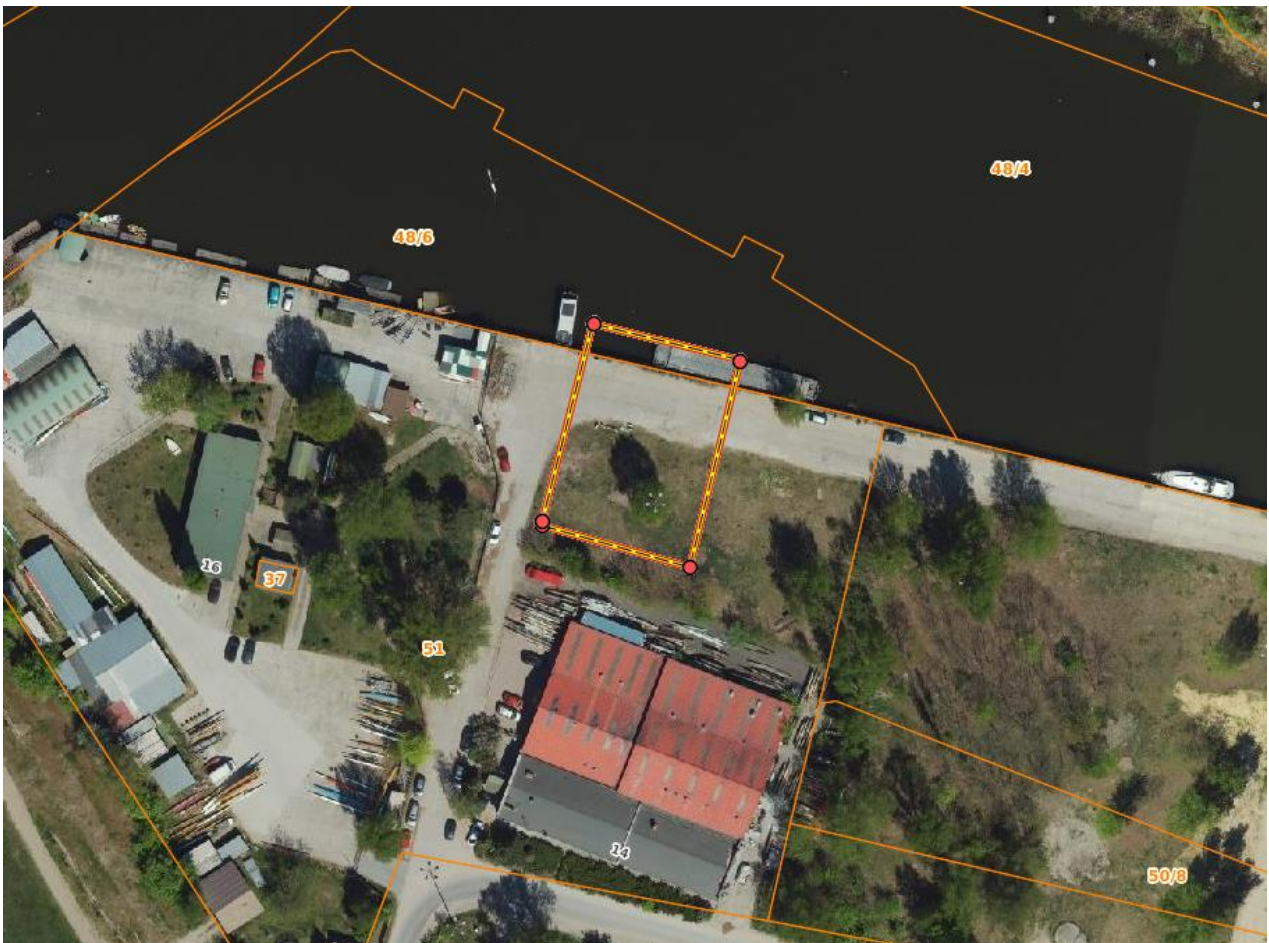


INFORMATOR KONKURSOWY

pisemnego konkursu na wydzierżawienie na okres do 3 lat nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w okolicy basenu Portu Żerańskiego, przy ul. Modlińskiej z przeznaczeniem na prowadzenie niekomercyjnej działalności klubów sportowych – uprawianie dyscyplin sportów wodnych



1 Definicje

Czynsz	-	czynsz dzierżawny płatny przez Dzierżawcę za możliwość używania i pobierania pożytków z Nieruchomości zgodnie z Umową Dzierżawy;
Nieruchomość	-	niezabudowana nieruchomość gruntowa, stanowiąca część działki ewidencyjnej nr 51 i część działki ewidencyjnej nr 48/6 z obrębu 4-06-11, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA3M/00139063/0, przeznaczona do dzierżawy w ramach Konkursu, stanowiąca własność m.st. Warszawy;
Zarządzenie	-	Zarządzenie nr 811/2017 z dnia 5.05.2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
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 Konkursie;
Wydzierżawiający	-	Miasto Stołeczne Warszawa będące stroną Umowy Dzierżawy jako wydzierżawiający;
Informator	-	niniejszy dokument;
Program	-	program sportowy- sporządzony przez Dzierżawcę i załączony do Oferty, dotyczący używania Nieruchomości będącej przedmiotem Konkursu na warunkach określonych w Informatorze;
Oferta	-	oferta na dzierżawę Nieruchomości, złożona przez potencjalnego Dzierżawcę w ramach Konkursu;
Konkurs	-	konkurs na wydzierżawienie na okres do 3 lat Nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności klubów sportowych – uprawianie dyscyplin sportów wodnych
Umowa Dzierżawy	-	umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Wydzierżawiającym a Dzierżawcą w wyniku przeprowadzenia Konkursu, dotycząca dzierżawy określonej w niej Nieruchomości
Regulamin Konkursu	-	regulamin sporządzony przez m.st. Warszawa, określający warunki Konkursu, m.in. terminy, miejsce i tryb składania ofert, kryteria oceny ofert, sposób, wysokość i termin wnoszenia wadium.

2 OPIS TERENU

2.1 Opis ogólny

Przedmiotem konkursu jest dzierżawa części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ew. nr 51 i 48/6 z obrębu 4-06-11, o **powierzchni 1 000 m²**, położonej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy w okolicy Portu Żerańskiego, przy ul. Modlińskiej.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi **390,00 zł netto**.

Oferent może złożyć tylko jedną ofertę w konkursie. W przypadku złożenia przez Oferenta większej liczby ofert, wszystkie jego oferty zostaną odrzucone.

Nieruchomość jest nieuzbrojona. Od gestorów poszczególnych sieci należy uzyskać warunki przyłączeniowe przyłączy energetycznych i wod.- kan., a przed przystąpieniem do ich realizacji uzgodnić trasę i sposób wykonania z Zarządem Zieleni m.st. Warszawy oraz uzyskać stosowne pozwolenia od właściwych organów administracji.

Działalność będzie wykonywana całorocznie. Oferent może prowadzić różne formy aktywności sportowej zależnie od pór roku.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2.2 Nieruchomość i zakres działalności

Nieruchomość przeznaczona do dzierżawy znajduje się w otoczeniu Portu Żerańskiego, sąsiaduje z ośrodkiem sportu wodnego i przestrzeniami produkcyjnymi. Obecnie Nieruchomość pokryta jest roślinnością ruderalną i drzewami z gatunku topole, jabłoń dzika i robinie. Nabrzeże betonowe, przy nabrzeżu brak slipów, pomostów, drabinek itp.

Zagospodarowanie proponowanej do wydzierżawienia Nieruchomości nie może naruszać ciągłości i drożności ciągów komunikacyjnych. Należy zachować pełną drożność dla ruchu pieszego i rowerowego na betonowym nabrzeżu.

Wytyczne ogólne dotyczące działalności i zagospodarowania: zakres niekomercyjnej działalności obejmuje: uprawianie dyscyplin sportów wodnych; powierzchnię magazynową wyłącznie dla sprzętu wodnego i elementów bezpośrednio z nim powiązanych; elementy konstrukcyjne umożliwiające wejście do wody tj. trapy, pomosty, drabinki; zaplecze sanitarne oraz umożliwienie mieszkańcom aktywnego spędzania czasu nad rzeką.

W zagospodarowaniu należy ująć rozwiązania funkcjonalne w tym projekt trapów, pomostów, z uwzględnieniem sposobu połączenia trapy, pomostu z nabrzeżem. Wymienione elementy nie mogą być trwale związane z gruntem, po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca będzie zobowiązany do ich usunięcia z Nieruchomości. Zaprojektowane urządzenia wodne muszą mieć charakter zabudowy tymczasowej.

Możliwe jest zagospodarowanie przestrzeni magazynowej i sanitarnej w tzw. zabudowie kontenerowej, która musi mieć charakter zabudowy tymczasowej zgodnie z pkt. 2.7. niniejszego Informatora.

Ze względu na szczególną lokalizację dopuszcza się tylko częściowe ogrodzenie, tej części Nieruchomości na której będzie ustawione mienie Dzierżawcy, sprzęt wodny - lekką, ażurową siatką bez fundamentu lanego. Zakres i forma ogrodzenia musi być przedstawiona w ofercie i podlegać będzie weryfikacji przez

Wydzierżawiającego. Pozostała część nieruchomości, w tym część bulwarów i nabrzeża nie podlega grodzeniu.

Na Nieruchomości obowiązuje zakaz postoju pojazdów, dopuszcza się tylko wjazd samochodów z dostawą sprzętu wodnego itp. i obsługi sanitariatu, na czas rozładunku i załadunku, bez możliwości parkowania.

Na nieruchomości zakazane jest prowadzenie jakiegokolwiek formy sprzedaży i handlu.

2.3 Dojazd

Dojazd do Nieruchomości odbywa się od ul. Modlińskiej, przez przejazd kolejowy kat. D i dalej utwardzoną drogą wewnętrzną. W sąsiedztwie Nieruchomości nie ma wyznaczonych miejsc postojowych Wjazd na Nieruchomość i część bulwaru pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców, obsługi sanitariatów) możliwy jest tylko i wyłącznie z identyfikatorem wydanym przez Wydzierżawiającego. Identyfikator wydawany jest na warunkach określonych w Zasadach poruszania się pojazdami mechanicznymi po parkach/bulwarach.

2.4 Prawo wodne

Elementy zagospodarowania na wodzie Kanału Żerańskiego i przy nabrzeżu muszą mieć charakter zabudowy tymczasowej i muszą spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 t.j.5), w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie do kategorii budowli hydrotechnicznych z dnia 20 kwietnia 2007 r. i w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2007 nr 86 poz. 579) , Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

2.5 Zagrożenie powodziowe

Nieruchomość nie jest położona w obszarze zagrożonym wysokimi stanami wód.

2.6 Sąsiedztwo obszaru Natura 2000

Nieruchomość nie jest położona w obszarze Natura 2000 ani w jego bliskim sąsiedztwie.

2.7 Prawo budowlane

Oferent będzie zobowiązany do dokonywania zgłoszeń Obiektów jako tymczasowego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem i przewidzianego do rozbiórki.

Obiekty budowlane i pozostałe formy zagospodarowania terenu np. trapy, pomosty, muszą mieć charakter zabudowy tymczasowej i muszą spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w ustawie z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 t.j.), Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie do kategorii budowli hydrotechnicznych z dnia 20 kwietnia 2007 r. i w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2007 nr 86 poz. 579).

W przypadku zagospodarowania wymienionego w art. 29 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) należy dokonać zgłoszenia budowy do właściwego organu miejscowego. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 12 miesięcy od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. Przeznaczenie Nieruchomości do dzierżawy nie jest równoznaczne z pozwoleniem na prowadzenie jakiegokolwiek działalności wymagającej odrębnych zgód,

pozwoleń i uzgodnień wymaganych przepisami prawa. Oferty składane w konkursie muszą uwzględniać wymagania zawarte w projekcie umowy, Regulaminie Konkursu oraz niniejszym Informatorze, tj. w dokumentach stanowiących materiały konkursowe.

3 ZAGOSPODAROWANIE I SPOSÓB UŻYWANIA NIERUCHOMOŚCI, PROGRAM

W Ofercie należy przedstawić koncepcję zagospodarowania Nieruchomości, określić szczegółowy profil prowadzonej działalności, program działań oraz kalendarz bezpłatnych, ogólnodostępnych wydarzeń sportowych, planowanych do realizacji w trakcie obowiązywania Umowy Dzierżawy takich jak konkursy, zawody.

Zagospodarowanie Nieruchomości :

nie może naruszać ciągłości komunikacji pieszej i rowerowej oraz jakichkolwiek dróg i ścieżek utwardzonych w tym rejonie;

Dzierżawca będzie zobowiązany do współpracy z Wydierżawiającym w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnicy Wisła dotyczącej promocji czystości i odpowiedzialnych zachowań nad Wisłą. Dzierżawca zobowiązany będzie do bezpłatnej i widocznej ekspozycji materiałów m.st. Warszawy dotyczących akcji, kampanii i wydarzeń realizowanych przez m.st. Warszawa w obszarze Wisły oraz do wykorzystania swoich kanałów informacyjnych (strona internetowa, program działalności, media społecznościowe) do informowania o ww. wydarzeniach. Ponadto Dzierżawca zobowiązany będzie do bezpłatnego udostępniania Wydierżawiającemu Nieruchomości w celu realizacji przez Wydierżawiającego kampanii edukacyjno-ekologicznej w wymiarze nie większym niż 7 dni w okresie obowiązywania umowy lub bezpłatnego udostępnienia Nieruchomości na działania m.st. Warszawy, po uprzednim co najmniej 14-dniowym powiadomieniu Dzierżawcy, nie częściej niż raz na kwartał, każdorazowo na maksymalny okres do 3 dni, z zastrzeżeniem, że takie udostępnienie Nieruchomości nie może zakłócać należytej realizacji programu Dzierżawcy, w tym ustalonych uprzednio przez Wydierżawiającego terminów (dat) określonych działań, wynikających z realizacji programu Dzierżawcy.

3.1 Sposób zagospodarowania Terenu, informacja wizualna – wytyczne ogólne

Proponowane zagospodarowanie Nieruchomości należy umieścić w obszarze oznaczonym linią zieloną na mapie. Należy w miarę możliwości umieszczać elementy zagospodarowania w jednolitym zwartym polu na powierzchni nieprzekraczającej dopuszczanej do zagospodarowania Nieruchomości. Nie należy przewidywać żadnego zagospodarowania na terenie ciągów dróg i ścieżek utwardzonych oraz na umocnieniach brzegowych, w tym na betonowym nabrzeżu. Wydierżawiający będzie weryfikował zagospodarowanie Nieruchomości w trakcie trwania Umowy Dzierżawy w zakresie 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 Nieruchomości - rzuty, przekrój oraz wizualizacje. Należy również wskazać miejsce posadowienia Obiektów, w tym tymczasowych trapów, pomostów, zaplecza sanitarnego oraz pojemników na odpady (muszą być osłonięte i zabezpieczone przed warunkami atmosferycznymi oraz dostępem osób trzecich).



Przy zagospodarowaniu Nieruchomości należy wziąć pod uwagę istniejący drzewostan. Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającego i wymaganej prawem zgody Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania Nieruchomości po zawarciu Umowy Dzierżawy wymagają zgłoszenia Wdzierżawiającemu i uzyskania jego zgody.

W Ofercie należy wskazać elementy identyfikacji wizualnej zagospodarowania: koncepcję systemu identyfikacji wizualnej (m.in. logo) i koncepcję oznakowania zewnętrznego. 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 Nieruchomości na cele marketingowe, wymaga uprzedniej zgody Wdzierżawiającego. Zakazuje się reklamowania wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych i odurzających.

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

- (i) używanie Nieruchomości z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
- (ii) wykazywanie się dbałością o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Nieruchomości i znajdujących się na niej obiektów i jej otoczenia oraz wyposażenia zgodnie z Umową Dzierżawy, Informatorem, Ofertą,
- (iii) utrzymywania Nieruchomości i znajdujących się na niej obiektów w porządku i czystości oraz konserwowania i utrzymywania w sprawności technicznej i estetycznej;

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

3.2 Obowiązki Dzierżawcy dotyczące realizacji Programu.

Program działalności sportowej powinien być budowany w oparciu o elementy wskazane w Strategii #Warszawa 2030 oraz przykładowo obejmować: prezentację danej dziedziny sportowej, wykłady, warsztaty, , etc. Program powinien być adresowany do różnych grup wiekowych, w tym do seniorów i rodzin z dziećmi. Program działalności sportowej powinien uwzględniać aktywizację nowych członków klubu, promowanie sportów wodnych poprzez np. dni otwarte, bezpłatne wydarzenia sportowe takie jak np. konkursy, zawody itp.

3.3 Obowiązki Dzierżawcy dotyczące Nieruchomości

1. Zakazuje się składowania odpadów na Nieruchomości.
 2. W sezonie maj – wrzesień w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy zmiatanie nawierzchni utwardzonej betonowej winno odbywać się codziennie.
 3. Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia zaplecza sanitarnego osobno dla kobiet, mężczyzn, w tym dla osób z niepełnosprawnością. Dzierżawca ma obowiązek usuwać i naprawiać powstałe awarie i uszkodzenia sprzętu sanitarnego nie dłużej niż w ciągu 48 godzin od wystąpienia awarii.
 4. Preferowane są kontenery sanitarne o podwyższonym standardzie Obowiązkiem Dzierżawcy jest zapewnienie stałego nadzoru i bezpieczeństwa na Dzierżawionej Nieruchomości.
 5. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowy z właściwymi jednostkami na dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków i innych mediów niezbędnych do prowadzenia działalności na Nieruchomości, bez trwałej ingerencji w grunt na Nieruchomości.
 6. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu Umowy Dzierżawy.
 7. Dzierżawca będzie zobowiązany do zachowania drożności przejazdu i przejścia dla użytkowników nabrzeża Portu. Do Dzierżawcy należeć będzie również zapewnienie publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom do nabrzeża Portu.
 8. Dzierżawca będzie 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 będzie zobowiązany do niezwłocznego informowania Zarządu Zieleni m.st. Warszawy o występujących na Nieruchomości zagrożeniach, np. złomach czy wykrotach drzew. W przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, Dzierżawca będzie zobowiązany do uzyskania pisemnej
-

zgody właściciela Nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń. W zakresie utrzymania i pielęgnacji zieleni zabrania się:

- a) przycinania koron drzew, łamania gałęzi i konarów drzew oraz krzewów;
- 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 lub zaparkowania na terenie bulwaru pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez identyfikatorów wydanych przez Wydzierżawiającego;
- f) wykonywania jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bezpośrednio w gruncie bez zgody Wydzierżawiającego.

9. 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, miejsc siedzących, toalet. Ponadto, w materiałach informacyjnych dotyczących wydarzeń oraz Nieruchomości, 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

Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało zapewnienie bezpieczeństwa w granicach Nieruchomości.

- 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) oraz zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy Nr 536/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie ograniczenia możliwości korzystania z niektórych nieruchomości w celu ochrony przestrzeni publicznej m.st. Warszawy przed hałasem.
-

Zakazana jest sprzedaż oraz marketingowa dystrybucja napojów alkoholowych, papierosów i innych używek na Nieruchomości i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

6. Konkurs

Część jawna Konkursu zostanie przeprowadzona w dniu 24.10.2023 r. o godz. 11:00 w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D w Warszawie, parter, sala nr 9.

/-/Monika Gołębiewska-Kozakiewicz

Dyrektor Zarządu Zieleni m.st. Warszawy
