

INFORMATOR KONKURSOWY

**pisemnego konkursu na wydzierżawienie na okres do 3 lat nieruchomości
gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na
Bulwarze gen. G. S. Pattona, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
usługowej (rozrywka, sztuka, edukacja, kultura z możliwością działań
promocyjnych) oraz możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej.**



1. DEFINICJE

Czynsz	-	czynsz dzierżawny płatny przez Dzierżawcę za możliwość używania i pobierania pożytków z Nieruchomości zgodnie z Umową Dzierżawy.
Nieruchomość	-	nieruchomość gruntowa o pow. 555 m ² , częściowo zabudowana pawilonami nr 5 i 6, przeznaczona do dzierżawy w ramach Konkursu, stanowiąca własność m.st. Warszawy i własność Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, opisana w pkt 2.1 Informatora, położona w granicach określonych kolorem czerwonym na załączonych szkicach.
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. W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy tekstem Umowy i tekstem

		Informatora a Zarządzeniem, rozstrzygające znaczenie będzie miał tekst Umowy i tekst Informatora.
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 oraz Skarb Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy, będący łącznie stroną Umowy Dzierżawy jako Wydierżawiający.
Informator	-	niniejszy dokument. W przypadku niezgodności pomiędzy tekstem Umowy a tekstem Informatora, rozstrzygające znaczenie będzie miał tekst Umowy.
Koncepcja Prowadzonej Działalności	-	rozumiana łącznie jako profil działalności i koncepcja aranżacji Nieruchomości oraz identyfikacja wizualna sporządzona przez Dzierżawcę i załączona do Oferty na dzierżawę Nieruchomości będącej przedmiotem Konkursu, na warunkach określonych w Informatorze, Zarządzeniu i Umowie.
Oferta	-	oferta na dzierżawę Nieruchomości złożona przez potencjalnego Dzierżawcę (Oferenta) w ramach Konkursu.
Zasady	-	Załącznik nr 1 do Zarządzenia.
Wytyczne	-	dokumenty m.st. Warszawy: Strategia #Warszawa2030, zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy inne niż Zarządzenie.
Obszar Oddziaływania Działalności	-	obszar przylegający do Nieruchomości, opisany w Zarządzeniu jako Obszar Oddziaływania Działalności, na który bezpośrednio oddziałuje działalność prowadzona przez Dzierżawcę (w tym emitowany hałas), w granicach określonych kolorem niebieskim na szkicu zawartym w pkt 2.2 Informatora.
Konkurs	-	pisemny konkurs na wydierżawienie na okres do 3 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na bulwarze gen. G.S. Pattona, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej (rozrywka, sztuka, edukacja, kultura z możliwością działań promocyjnych) oraz możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej
Umowa Dzierżawy	-	umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą w wyniku przeprowadzenia Konkursu, dotycząca dzierżawy 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 NIERUCHOMOŚCI

2.1 Opis ogólny

Przedmiotem konkursu jest Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze gen. G. S. Pattona, o powierzchni 555,00 m², częściowo zabudowana pawilonem nr 5 i 6, obejmująca część działki ewidencyjnej nr: 9/1 z obrębu 5-04-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00235060/9, stanowiąca własność m. st. Warszawy i część działki ewidencyjnej nr 9/4 z obrębu 5-04-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00432837/8, stanowiąca własność Skarbu Państwa, dla którego organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy.

Jest to fragment Bulwarów Wiślanych. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie Mostu na Pragę. Przy pawilonach nr 5 i 6 zlokalizowane są inne pawilony, które zostaną przeznaczone do wydzierżawienia na cele gastronomiczne i działalność fundacji/stowarzyszeń.

Wzdłuż wybrzeża biegnie ciąg pieszo-rowerowy pn. „Nadwiślański Szlak Rowerowy”.

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

- Strategia #Warszawa2030,
- zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy inne niż Zarządzenie,

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.

Wydzierżawiający dopuszcza przeznaczenie jedynie pawilonu nr 5 na prowadzenie działalności gastronomicznej. Na tarasie pawilonu nr 5, Dzierżawca może prowadzić letni i zimowy ogródek gastronomiczny, zgodnie z Zarządzeniem.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na zajęcie dodatkowego gruntu w Obszarze Oddziaływania Działalności, np. w celu urządzenia letniego ogródka gastronomicznego, zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu. Jeśli Dzierżawca będzie zainteresowany, aby zająć dodatkowy grunt, to musi złożyć Wydzierżawiającemu wniosek o dzierżawę nieruchomości oraz podpisać odrębną umowę dzierżawy, zgodnie z zasadami wynikającymi z Zarządzenia (szczegóły ppkt 3.3 Informatora).

Sposób wykorzystania Nieruchomości powinien odpowiadać Zasadom wskazanym w Zarządzeniu.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Oferenci powinni zapoznać się we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości, w tym z jej parametrami, możliwym sposobem zagospodarowania i aranżacji. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do prowadzenia planowanej działalności gospodarczej, leży w całości po stronie Oferenta i stanowi obszar jego ryzyka.

2.2 Nieruchomości i Obszar Oddziaływania Działalności



Granice Nieruchomości oznaczone są kolorem czerwonym, granice Obszaru Oddziaływania Działalności – kolorem niebieskim, a lokalizacja pojemników na odpady – kolorem żółtym.

Wyposażenie pawilonów wraz z podestami, platformami oraz schodami jest przygotowane w stanie obejmującym:

- a) ścianki działowe pomieszczeń,
- b) doprowadzenie do pomieszczeń instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w postaci trójników w pionach i wyprowadzonych podejściach do pomieszczenia w okolicy pionu w pomieszczeniach – „stanowisko do mycia warzyw”, „kuchnia”, „zmywalnia”,
- c) zasilanie z wydzielonej – dedykowanej sieci miejskiej niskiego napięcia linią kablową prowadzoną wzdłuż bulwaru poprzez złącza kablowe,
- d) wentylację nawiewno-wywiewną oprócz okapów (dobór okapów wraz z technologią kuchni po uprzednim zatwierdzeniu Wydierżawiającego – jest po stronie Dzierżawcy),

- e) system grzewczy,
- f) rozprowadzenie linii zasilających w pomieszczeniach,
- g) sufity z płyty aquapanel (płyta przykręcona do podkonstrukcji, konieczne wykończenie powierzchni zgodnie z proponowaną przez Dzierżawcę aranżacją wewnątrz),
- h) podłogi z płyty ogniochronnej (płyta przykręcona do podkonstrukcji, konieczne wykończenie powierzchni).
- i) tarasy zewnętrzne bez ścian z pozostawionym systemem umożliwiającym zawieszenie lekkich przezroczystych elementów bez oznaczeń marketingowych stanowiących przesłony przed wiatrem i deszczem.

Pawilon nr 5, w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej wymaga wyposażenia w urządzenia technologii kuchni wraz z rozprowadzeniem instalacji do tych urządzeń od miejsc ich wyprowadzenia oraz wszelkich niezbędnych instalacji do prowadzenia działalności. Ponadto wymaga również wyposażenia w nawierzchnie podłogowe zgodne z wymogami technicznymi oraz sanitarno-epidemiologicznymi dla lokali gastronomicznych, w tym konieczne zabezpieczenie przeciwwilgociowe, oświetlenia wraz z aranżacją sufitów i ścian, umeblowania i wyposażenia pomieszczeń zgodnie z koncepcją Dzierżawcy.

W każdym z pawilonów meble, jak również elementy ruchome każdorazowo, w przypadku uzyskania komunikatu od Wydierżawiającego o nadejściu wysokiej wody, Dzierżawca zobowiązany jest wywieźć poza teren zalewowy. Montaż wszelkich urządzeń w pawilonie nr 5, w tym do ich ścian wykonanych z płyt warstwowych, będzie wymagał uprzedniej zgody Wydierżawiającego i przywrócenia do stanu pierwotnego pawilonów, w tym ich ścian, w terminie wyznaczonym na zwrot Nieruchomości Wydierżawiającemu po zakończeniu umowy dzierżawy, określonym zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy.

Wydierżawiający nie wyraża zgody na rejestrowanie siedzib firm, spółek, stowarzyszeń, fundacji i innych podmiotów niż Dzierżawca¹ oraz zameldowania.

Pawilony będą udostępnione do oglądania po uprzednim ustaleniu terminu z organizatorem konkursu pod numerem telefonu 22 277 42 19 i 22 277 49 19.

Prośby o udostępnienie dokumentacji technicznej pawilonów należy kierować na adres e-mail: kontakt@zzw.waw.pl i dzn@zzw.waw.pl. Dokumentacja zostanie przekazana w formie elektronicznej.

2.3 Media

Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy odpłatnie przyłącza instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Pawilony posiadają ogrzewanie elektryczne i kurtyny powietrzne. Pawilony nie posiadają instalacji klimatyzacyjnej oraz instalacji światłowodu.

2.4 Dojazd

Zgodnie z Zarządzeniem, dojazd do Nieruchomości jest ograniczony i zabezpieczony poprzez system kontroli dostępu w postaci słupków antyterrorystycznych. System przewiduje wydanie przypisanych zarejestrowanych numerów telefonów, programowanych na konkretne godziny wjazdu i wyjazdu. Udostępnienie numeru łączy się z uzyskaniem identyfikatora oraz opłatą (kaucją). W przypadku

¹ Wyłącznie na czas obowiązywania Umowy Dzierżawy.

niewłaściwego użytkownika identyfikatora, Wydierżawiający będzie miał prawo wezwać Dzierżawcę do jego zwrotu i dezaktywować numer telefonu oraz dokonać zatrzymania kaucji.

Obsługa dostaw może się odbywać wyłącznie w godzinach 6:00-11:00. W przypadku braku możliwości bezpośredniego dojazdu, należy dokonywać dostaw wózkami napędzanymi siłą mięśni lub elektrycznymi.

Dojazd dla dostaw, obsługi zaplecza sanitarnego i śmietników będzie się odbywać drogą serwisową, która pełni też funkcję ścieżki pieszo-rowerowej. W związku z tym należy zachować szczególną ostrożność. Na terenie bulwaru nie ma możliwości tworzenia parkingów i parkowania pojazdów. Wydierżawiający dopuszcza postój pojazdów wyłącznie na czas załadunku i wyładunku.

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

Wydierżawiający wyda Dzierżawcy 2 identyfikatory bez pobierania kaucji, uprawniający Dzierżawcę i osoby z nim współpracujące do dojazdu do Nieruchomości i Obszaru Oddziaływania Działalności. Każdy kolejny identyfikator zostanie wydany za kaucją, na zasadach określonych w załączniku nr 4 do Umowy Dzierżawy i Informatorze.

2.5 Zagrożenie powodziowe

1. Nieruchomość położona jest na terenach zagrożonych wysokimi stanami wód. Należy monitorować stan Wisły na podstawie komunikatów IMGW².
2. Pawilony zostały zabezpieczone przed powodzią poprzez posadowienie ich na pływakach umożliwiających unoszenie się na wodzie podczas wezbrań. Dalby zamocowane po obu stronach pawilonów uniemożliwią poziome przemieszczenie się każdego z nich. Dodatkowo pawilony i pływalki zostały zaprojektowane w oparciu o moduły kontenerowe, które przy prognozowanych dużych wezbraniach można rozmontować, za pomocą dźwigów przenieść na samochody ciężarowe i przewieźć na teren znajdujący się poza zasięgiem wody wezbraniowej.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia wyposażenia pawilonów na czas przejścia wód wezbraniowych.
4. W przypadku prognozy wezbrania wód Wisły do stanu alarmowego (750 cm) na wodowskazie Warszawa Bulwary Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia swojego mienia i uporządkowania terenu w sposób zapewniający przepływ wód oraz wyeliminowanie zagrożenia dla innych terenów, pod rygorem rozwiązania Umowy Dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Podczas ustępowania wody wezbraniowej obowiązkiem Dzierżawcy będzie oczyszczenie terenu pod pływakami w momencie przechodzenia wód wezbraniowych i oczyszczenie nieruchomości i pływaków z nanosów wleczonych przez wodę, bieżąca opieka nad mieniem w czasie przechodzenia fali wezbraniowej.
6. Po przejściu wód wezbraniowych Dzierżawca będzie zobowiązany do gruntownego czyszczenia pawilonów oraz Obszaru Oddziaływania Działalności, na własny koszt, o ile będzie to wymagane.

2.6 Prawo budowlane

² <https://hydro.imgw.pl/#/>

Nadbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejących na Nieruchomości pawilonów 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. W przypadku realizacji robót, o których mowa powyżej, na które zgodę wyraził Wyzierżawiający, Dzierżawca przedłoży Wyzierżawiającemu kopie uzyskanych zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień oraz dokumentację powykonawczą.

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

3. KONCEPCJA PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI, SPOSÓB UŻYWANIA NIERUCHOMOŚCI I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

W Ofercie należy uwzględnić Koncepcję Prowadzonej Działalności, na którą składają się: profil każdej z działalności, koncepcja aranżacji Nieruchomości oraz identyfikacja wizualna.

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 Wyzierżawiającego.

3.1 Profil działalności

Wyzierżawiający dopuszcza możliwość modyfikacji oferty w zakresie zaakceptowanego profilu działalności w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy, pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

Dzierżawca powinien prowadzić działalność minimum w godzinach: 11:00-21:00 od poniedziałku do czwartku, 10:00-22:00 od piątku do niedzieli. W sezonie zimowym, tj. w okresie od 1 października do 30 kwietnia każdego roku obowiązywania umowy dopuszcza się możliwość skrócenia czasu otwarcia pawilonów do 6 godzin dziennie (godziny rozpoczęcia funkcjonowania do ustalenia z Wyzierżawiającym w trakcie obowiązywania Umowy Dzierżawy, odrębnie dla każdego roku – możliwość ustalenia innych godzin dla każdego roku obowiązywania Umowy Dzierżawy).

Prowadzona działalność powinna w znacznym stopniu uwzględniać powszechnie przyjęte zasady związane z dbałością o środowisko naturalne (ekologię), zgodnie z celami ujętymi w Zasadach, Informatorkach i Wytycznych, w tym Strategii #Warszawa2030. Prowadzona działalność powinna zostać zorganizowana w taki sposób, aby realnie ograniczy ilość 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 klientom obiektu. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z:

- 1) Zarządem Zieleni m.st. Warszawy w zakresie kampanii edukacyjno-ekologicznej Dzielnica Wisła dotyczącej promocji i animacji warszawskiego odcinka Wisły i odpowiedzialnych zachowań na terenie międzywala,
- 2) komórkami i jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy w zakresie realizacji niekomercyjnych projektów promujących warszawski odcinek Wisły.

W przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej Oferta powinna być zróżnicowana pod względem oferowanych dań tak, by uwzględnić różne preferencje żywieniowe i potrzeby dietetyczne klientów. Dzierżawca zapewni w ofercie co najmniej jedno danie wegetariańskie/wegańskie lub bezmięsne.

3.2 Koncepcja aranżacji Nieruchomości

W koncepcji aranżacji Nieruchomości należy przewidzieć założenia określone w Informatorze, w związku z tym należy przedstawić rzuty oraz co najmniej dwie wizualizacje aranżacji dla każdego pawilonu wraz z tarasami.

W każdym z pawilonów przewidziano pomieszczenie na odpady oraz lokalizacje pojemników na odpady. Dzierżawca zapewni odbiór odpadów nie później niż do godziny 11:00. Wyzierżawiający dopuszcza umieszczenie na nieruchomościach donic z naturalną, niską roślinnością. Obowiązkiem Dzierżawcy będzie utrzymanie roślinności w dobrej kondycji fitosanitarnej.

Wyzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany koncepcji aranżacji Nieruchomości w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

3.3 Identyfikacja wizualna

W Ofercie należy wskazać elementy identyfikacji wizualnej: koncepcję systemu identyfikacji wizualnej (m.in. logo) i koncepcję oznakowania zewnętrznego. Wyzierżawiający nie wymaga przygotowania pełnej identyfikacji wizualnej, a jedynie koncepcji systemu identyfikacji wizualnej i znakowania zewnętrznego. Koncepcja ma mieć charakter poglądowy. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany identyfikacji wizualnej w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy, pod warunkiem uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

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 przedstawionej koncepcji systemu identyfikacji wizualnej. Każdorazowe wykorzystanie Nieruchomości na cele marketingowe (poddzierżawa), a w szczególności umieszczenie jakichkolwiek znaków i informacji handlowych na Nieruchomości i Obszarze Oddziaływania Działalności, wymaga uprzedniej zgody Wyzierżawiającego i skutkować będzie stosownym podwyższeniem Czynszu.

Zakazuje się reklamowania wyrobów psychoaktywnych w tym produktów bezalkoholowych 0% i tytoniowych oraz środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, zakładów bukmacherskich, wyrobów erotycznych, marek branży motoryzacyjnej. Zakaz obejmuje również nazwy lokali.

3.4 Sposób używania Nieruchomości

Dzierżawca nie może oddać Nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub jej poddzierżawić, jak również rozporządzać nią w inny sposób, bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Poddzierżawa może nastąpić na zasadach określonych w Umowie Dzierżawy i każdorazowo skutkuje podwyższeniem Czynszu.

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

- a) używanie Nieruchomości z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania sąsiednich nieruchomości zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
- b) aranżację i wyposażenie Nieruchomości na własny koszt w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z Umową Dzierżawy, Informatorem i Ofertą;
- c) wykazywanie się dbałością o estetykę, wystrój Nieruchomości i znajdujących się na niej obiektów i jej otoczenia oraz wyposażenia zgodnie z Umową Dzierżawy, Informatorem i Ofertą;
- d) utrzymywania Nieruchomości w porządku i czystości oraz konserwowania i utrzymywania w sprawności technicznej;
- e) utrzymywanie w Obszarze Oddziaływania Działalności porządku i czystości w związku z prowadzoną działalnością;
- f) nie dopuszcza się działalności muzycznej ogródków gastronomicznych, w tym odtwarzania muzyki oraz korzystania z urządzeń służących prezentacji materiałów audiowizualnych;
- g) nie dopuszcza się umieszczania aparatury nagłaśniającej na terenie ogródków gastronomicznych w celu emitowania muzyki na zewnątrz;
- h) Dzierżawca w każdym roku obowiązywania Umowy Dzierżawy będzie mógł prowadzić na tarasie pawilonu przeznaczonego pod działalność gastronomiczną letni i zimowy ogródek gastronomiczny, zgodnie z Zasadami. Wszystkie elementy zagospodarowania ogródka powinny stanowić spójną, estetyczną całość z pawilonem;
- i) W okresie maj – wrzesień każdego roku obowiązywania Umowy Dzierżawy, Dzierżawca będzie mógł prowadzić letni ogródek gastronomiczny w Obszarze Oddziaływania Działalności, przy pawilonie, za zgodą i po ustaleniu jego powierzchni z Wydierżawiającym, na podstawie odrębnej umowy dzierżawy i Zarządzenia. Wszystkie elementy zagospodarowania ogródka powinny stanowić spójną, estetyczną całość z pawilonem.

Zgodnie z Zasadami nie dopuszcza się organizowania wydarzeń o charakterze imprez masowych, imprez muzyczno-tanecznych oraz imprez o charakterze zamkniętym, w szczególności biletowanych. Ponadto Wydierżawiający nie wyraża zgody na organizowanie wydarzeń motorowych i samochodowych oraz ich promocji, a także ekspozycji pojazdów.

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

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo organizacji przez m.st. Warszawa maksymalnie 2 wydarzeń w każdym roku obowiązywania umowy wyłączających powierzchnię jednego z dwóch pawilonów (nr 5 lub 6) po uprzednim co najmniej 14-dniowym powiadomieniu Dzierżawcy. Wyłączenie działalności może nastąpić na 2 dni kalendarzowe w każdym roku obowiązywania umowy.

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

Poprzez udostępnienie powierzchni rozumie się udostępnienie jednego z dwóch pawilonów (nr 5 lub 6) w godzinach wskazanych przez Wyzierżawiającego. Wyzierżawiający na czas trwania wydarzenia może wstawić własne meble do wybranego pawilonu lub skorzystać z wyposażenia tego pawilonu.

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

W trakcie udostępnienia Wyzierżawiającemu wybranego pawilonu Dzierżawca nie może prowadzić w nim działalności, chyba że Wyzierżawiający wyrazi na powyższe zgodę.

W czasie udostępnienia wybranego pawilonu na wyłączność Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość korzystania z cateringu zewnętrznego. Po zakończeniu wydarzenia pawilon jest sprzątny przez Wyzierżawiającego.

3.5 Obowiązki Dzierżawcy dotyczące Nieruchomości i Obszaru Oddziaływania Działalności

1. Zakazuje się składowania odpadów na Nieruchomości i Obszarze Oddziaływania Działalności.
2. Na Nieruchomości i Obszarze Oddziaływania Działalności Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania porządku w postaci zbierania nieczystości, w tym drobnych zanieczyszczeń, takich jak kapsle czy pety, powstałych w związku z prowadzoną działalnością. Prace mają być wykonywane raz dziennie, do godziny 09:00;
 - b) zmiatania nawierzchni utwardzonych – raz dziennie, do godziny 09:00;
 - c) mycia nawierzchni utwardzonych – raz w tygodniu, w poniedziałek do godziny 09:00, przy pomocy myjki wysokociśnieniowej, profesjonalnej chemii i wody do mycia zapewnionych we własnym zakresie. Prace należy prowadzić tak, aby nie uszkodzić nawierzchni. Podczas prowadzenia prac ich obszar należy w widoczny sposób zabezpieczyć przed wtargnięciem pieszych i rowerzystów. Efektem prac powinna być oczyszczona powierzchnia, z jednolitym zabarwieniem i strukturą. Po zakończonej pracy Dzierżawca usunie wszystkie pozostałości po czyszczeniu we własnym zakresie;
 - d) rozstawienia w Obszarze Oddziaływania Działalności koszy mobilnych (nawiązujących wyglądem do istniejących koszy na bulwarze) i oraz zapewnienia ich terminowego opróżniania i wymiany worków w koszach – od piątku do niedzieli, co najmniej 3 razy dziennie, a w pozostałe dni tygodnia co najmniej 1 raz dziennie.
3. W okresie zimowym Dzierżawca jest zobowiązany do uprzątnięcia śniegu i błota na Nieruchomości, w tym z tarasu i dachu. Dzierżawca jest również zobowiązany do utrzymania wymaganej temperatury w pawilonach, zgodnie informacją wskazaną w świadectwach charakterystyki energetycznej pawilonów, które zostaną przekazane Dzierżawcy przy protokolarnym wydaniu nieruchomości.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonywania prostych prac przy utrzymaniu zieleni na Nieruchomości, np. zbieranie posuszu, oczyszczenie bulwaru z mchu, wygrabianie terenu z opadłego okwiatu, liści i drobnych zanieczyszczeń.
5. Na Nieruchomości i Obszarze Oddziaływania Działalności zabrania się:
 - 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, składowania materiałów budowlanych, ziemi, gruzu, czy piasku;
 - d) wjazdu pojazdami na tereny zieleni;
 - e) wykonywania jakichkolwiek nasadzeń (drzew, krzewów, bylin czy roślin cebulowych) bezpośrednio w gruncie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
 - f) na czas prowadzenia robót aranżacyjnych należy, dla skutecznej ochrony części nadziemnych i podziemnych drzew sąsiadujących z Nieruchomością, wyznaczyć i wygradzić Strefę ochrony zieleni (SOZ). SOZ wyznacza się jako rzut koron drzew powiększony o 1,0 m. Wygradzenie, powinno być punktowo oparte na podłożu, nie ulegać relokacji do czasu zakończenia prac. Wygradzenie 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, zanieczyszczania podłoża, prowadzenia wykopów.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o występujących na Nieruchomości i w Obszarze Oddziaływania Działalności zagrożeniach, np. złomach czy wykrotach drzew.
 7. Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia oraz bieżącej obsługi ogólnodostępnego i bezpłatnego zaplecza sanitarnego wraz ze środkami higienicznymi dla kobiet, mężczyzn oraz osób z niepełnosprawnością. Powstałe awarie i uszkodzenia sprzętu powinny być usuwane i naprawianie przez Dzierżawcę nie później niż w ciągu 48 godzin.
 8. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy z właściwą jednostką na wywóz śmieci. Dzierżawca złoży deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Dzierżawca ma obowiązek dostarczenia Wydzierżawiającemu kopii umowy w terminie określonym w Umowie Dzierżawy.
 9. Obowiązkiem Dzierżawcy jest zapewnienie stałego nadzoru co najmniej 1 pracownika obsługi nad Nieruchomością 24 godziny na dobę oraz stały kontakt z Wydzierżawiającym (dopuszcza się spełnienie obowiązku poprzez zapewnienie grupy interwencyjnej). W terminie 14 dni od dnia zwarcia Umowy Dzierżawca przekaże dane do kontaktu do wyznaczonej osoby/dyżurki.
 10. Dzierżawca będzie ponosił koszty mediów niezbędnych do prowadzenia działalności na Nieruchomości na warunkach określonych w Umowie.
 11. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję Nieruchomości. Jakiegokolwiek prace realizowane na Nieruchomości w celu jej dostosowania do potrzeb Dzierżawcy oraz inne zmiany wykonane w czasie trwania Umowy Dzierżawy zostaną zaplanowane, zorganizowane i wykonane na koszt Dzierżawcy, za zgodą Wydzierżawiającego i pod nadzorem osób wskazanych przez Wydzierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami prawa. Dzierżawca musi uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do dokonania zmian. Po wykonaniu tych prac Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu dokumentację powykonawczą.

12. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed jej rozpoczęciem i przedłożenia ich kopii Wyzdierżawiającemu w terminie określonym w Umowie Dzierżawy.
13. Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu Nieruchomości w stanie nie pogorszonego i uporządkowanego, w terminie określonym w Umowie Dzierżawy. Potwierdzeniem zwrotu Nieruchomości będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
14. Dzierżawca odnowi powłoki zewnętrzne poprzez pomalowanie metalowej elewacji pawilonów wraz z palami, metalowych balustrad, schodów i podestów oraz drewnianych pergoli w październiku każdego roku okresu obowiązywania Umowy Dzierżawy, po uprzedniej ocenie stanu technicznego powłok przez Wyzdierżawiającego i zgodnie ze specyfikacją przedstawioną przez Wyzdierżawiającego. Dzierżawca powiadomi Wyzdierżawiającego o zamiarze prowadzenia prac na co najmniej 3 dni przed ich rozpoczęciem.
15. Naciąganie poluzowanych linek stalowych na barierkach i ich naprawa powinna odbywać się na bieżąco.
16. Dzierżawca jest zobowiązany do bieżącego usuwania szkód spowodowanych aktami wandalizmu, np. usuwania graffiti, napisów, wybitych szyb.
17. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia publicznego, bezwarunkowego i bezpłatnego dostępu wszystkim użytkownikom do terenu bulwaru.
18. Obowiązki Dzierżawcy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej opisano w pkt 2.5.

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 Koncepcji Prowadzonej Działalności, należy przewidzieć rozwiązania ułatwiające korzystanie z oferty przez ze szczególnymi potrzebami. W tym zakresie Oferent powinien rozpoznać wszystkie możliwe bariery i utrudnienia w dostępności dla wyżej wymienionych osób i przewidzieć sposób ich ograniczenia w Koncepcji Prowadzonej Działalności. W zakres Koncepcji Prowadzonej Działalności powinny wejść udogodnienia w postaci oznaczeń kontrastowych barów, miejsc siedzących, toalet. Ponadto, w materiałach informacyjnych dotyczących prowadzonej działalności oraz Nieruchomości, 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.

5. BEZPIECZEŃSTWO

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

Wydzierżawiający, mając na celu zwiększenie odpowiedzialności użytkowników w zakresie bezpieczeństwa, w tym m.in. 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, 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).

7. ALKOHOL

W przypadku zamiaru podawania i sprzedaży napojów alkoholowych, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych. Dzierżawca ma obowiązek dostarczenia Wydierżawiającemu kopii zezwolenia w terminie określonym w Umowie Dzierżawy. Ponadto w przypadku sprzedaży alkoholu należy wskazać miejsce sprzedaży i konsumpcji.

Na Nieruchomości zakazuje się hurtowej i detalicznej sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży. Sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia na miejscu możliwa jest wyłącznie w pawilonach i ogródkach gastronomicznych (tarasach i ogródkach gastronomicznych sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia na miejscu jest możliwa jedynie na podstawie zawarcia odrębnej umowy dzierżawy zgodnie z Zarządzeniem).

Zgodnie z Zasadami Dzierżawca ma obowiązek oznaczyć w sposób widoczny strefę, w której można spożywać alkohol zakupiony/podany na Nieruchomości i w ogródku gastronomicznym, i odpowiednio, strefę w której nie wolno spożywać innego alkoholu (np. własnego). W miejscu widocznym powinna się znaleźć informacja o granicach stref. Sposób wyznaczenia powinien być czytelny i estetyczny dla osób korzystających z miejsca. Sposób tego wyznaczenia powinien być zgodny z koncepcją zagospodarowania Nieruchomości pod warunkiem, że jest to czytelne dla korzystających z punktu sprzedaży w miejscu spożycia poprzez właściwą aranżację Nieruchomości, definiującą jednoznacznie miejsce, na które zostało wydane zezwolenie. Oznakowanie miejsca nie może być powiązane z marką alkoholu oraz nie mogą być tam umieszczone inne logotypy poza własnym, zgodnym z identyfikacją wizualną.

8. KONKURS

Etap I Konkursu zostanie przeprowadzony w dniu 29 kwietnia 2026 r. o godz. 11:00 w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D w Warszawie, I piętro, sala konferencyjna.

Stawka wywoławcza miesięcznego Czynszu netto w każdym roku obowiązywania Umowy Dzierżawy wynosi: 26 978,55 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt pięć groszy).

Stawki zostały obliczone przy założeniu, że w obszar prowadzenia działalności wlicza się wnętrze pawilonu, taras oraz schody wraz z podestami.

Wydzierżawiający obniży stawkę Czynszu do kwoty 10,0 % czynszu netto + VAT w danym okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy, w okresie do 45 dni liczonych od daty podpisania Umowy Dzierżawy, w celu umożliwienia Dzierżawcy przygotowania Nieruchomości do faktycznego rozpoczęcia prowadzonej działalności.

Czynsz według stawki netto zaoferowanej przez Dzierżawcę w Konkursie zostanie naliczony po upływie 45 dni liczonych od daty podpisania Umowy Dzierżawy lub – w przypadku faktycznego rozpoczęcia prowadzonej działalności w okresie krótszym niż te 45 dni – w miesiącu, w którym Dzierżawca rozpocznie faktyczne prowadzenie działalności, proporcjonalnie za okres od dnia faktycznego rozpoczęcia działalności do ostatniego dnia miesiąca. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydierżawiającego o wcześniejszym rozpoczęciu Działalności, nie później niż z 7 dni przed jej rozpoczęciem.