Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr
221/2026 Dyrektora Zarządu Zieleni m.st.
Warszawy
z 12.11.2026 r.

# REGULAMIN

**pisemnego przetargu na wydzierżawienie na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

## I. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego **na wydzierżawienie na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych.**
2. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty, odpowiadającej warunkom przetargowym.
3. Organizatorem przetargu jest Dyrektor Zarządu Zieleni m.st. Warszawy działający w imieniu Prezydenta m.st. Warszawa (dalej: Organizator).
4. Informacje na temat Przetargu będą udzielane wyłącznie w godzinach 08:00-15:00, od poniedziałku do piątku do dnia 10 grudnia 2026 r., pod numerem telefonu: 22 277 49 19 i 22 277 42 43.
5. Oferenci mogą zwrócić się do Organizatora o wyjaśnienie treści dokumentów przetargowych do dnia 10 grudnia 2026 r. Organizator udostępni treść zapytań wraz z wyjaśnieniami na stronie internetowej Zarządu Zieleni m.st. Warszawy nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania ofert. Organizator nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na zapytania przesłane po terminie określonym w zdaniu pierwszym.

## II. Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 530 $m^2$, częściowo zabudowana pawilonem, przeznaczona do dzierżawy w ramach Przetargu, stanowiąca własność m.st. Warszawy, oznaczona w ewidencji gruntów jako część działki nr 12/6 z obrębu 5-02-06 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00192057/1.
2. Szczegółowy opis przedmiotu przetargu znajduje się w Informatorze przetargowym, z którego treścią Oferent winien się zapoznać.
3. Materiały przetargowe są dostępne na stronie internetowej Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.

## III. Materiały przetargowe

W skład materiałów przetargowych wchodzą następujące dokumenty:

a) Regulamin Przetargu wraz ze wzorem oferty i innymi załącznikami;
b) wzór umowy dzierżawy wraz z załącznikami;
c) Regulamin Komisji Przetargowej wraz z załącznikiem;
d) Informator przetargowy wraz z załącznikiem.

## IV. Rozpoczęcie procedury przetargowej

1. Rozpoczęcie procedury przetargowej nastąpi poprzez:
   a) wywieszenie ogłoszenia o przetargu w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Hożej 13a w Warszawie;
   b) publikację ogłoszenia o przetargu na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń (ETO) Urzędu m.st. Warszawy;
   c) publikację ogłoszenia o przetargu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz internetowej Zarządu Zieleni m.st. Warszawy;
   d) opublikowanie ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.
2. Publikacja ogłoszenia o przetargu nastąpi na co najmniej 30 dni przed terminem składania ofert w przetargu.

## V. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu

1. Uczestnikiem przetargu (Oferentem) może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która złoży prawidłową pisemną ofertę w zamkniętej kopercie zgodnie z wymaganiami zawartymi w materiałach przetargowych i w terminie określonym w pkt VII.1. W przypadku gdy Oferentem, którego oferta uzyskała najwyższą liczbę punktów jest osoba fizyczna, osoba ta ma obowiązek zarejestrowania działalności gospodarczej wpisanej w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, zgodnej z działalnością zadeklarowaną w ofercie, przed zawarciem umowy dzierżawy.
2. Organizator dopuszcza możliwość złożenia oferty w przetargu przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja). W przypadku gdy Oferentem, którego oferta uzyskała najwyższą liczbę punktów jest osoba fizyczna, osoba ta ma obowiązek zarejestrowania działalności gospodarczej w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej zgodnej z działalnością zadeklarowaną w ofercie, przed zawarciem umowy dzierżawy.
3. Oferent może złożyć w przetargu wyłącznie jedną ofertę zgodnie z poniższymi wytycznymi. W przypadku złożenia przez Oferenta więcej niż jednej oferty, wszystkie oferty złożone przez tego Oferenta nie zostaną zakwalifikowane do drugiego etapu przetargu.

## VI. Czynsz wywoławczy i wadium

1. Miesięczny czynsz wywoławczy netto w okresie maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy wynosi: **29 294,16 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote szesnaście groszy).** W okresie kwiecień-październik każdego

roku obowiązywania umowy dzierżawy miesięczny czynsz wynosi 8 967,60 zł (słownie: osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) i czynsz za okres kwiecień-październik każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy **nie podlega ocenie.**

2. Czynsz za okres maj-wrzesień oraz kwiecień-październik każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy będzie powiększony o podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.
3. **Oferowany Czynsz nie może być niższy od Czynszu wywoławczego** za okres maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy**.** W przypadku rozbieżności pomiędzy kwotami w liczbach i słowach za właściwą uznaje się wartość słowną.
4. Czynsz może być aktualizowany jeden raz w roku kalendarzowym, w IV kwartale, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku. Aktualizacja wysokości czynszu zostanie wyliczona według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku kalendarzowego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego, doręczanego zgodnie z postanowieniami umowy.
5. Wadium ustala się w wysokości **10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych zero groszy)**.
6. Oferent powinien wpłacić wadium w podanej wysokości w terminie do 11 grudnia **2026 r.** Potwierdzenie wpłaty można dołączyć do składanej oferty. UWAGA! Decyduje data uznania środków na rachunku bankowym Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.
7. **Przekroczenie terminu wpłaty wadium spowoduje odrzucenie oferty.**
8. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Zarządu Zieleni m.st. Warszawy w CITI HANDLOWY Banku Handlowym w Warszawie S.A., nr rachunku: 91 1030 1508 0000 0005 5110 7035 z dopiskiem „Wadium - Pisemny przetarg na wydzierżawienie nieruchomości położonej na bulwarze Jana Karskiego”.
9. Wadium zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od ogłoszenia wyników przetargu, odwołania przetargu bez podania przyczyny do czasu upływu terminu na składanie ofert przetargowych, zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert, uznania przetargu za nierozstrzygnięty, wycofania oferty przez Oferenta przed terminem rozpoczęcia pierwszego etapu przetargu.
10. Wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie zawarcia umowy dzierżawy podanym w zawiadomieniu lub nie przedstawi oryginałów dokumentów będących przedmiotem złożonych w przetargu oświadczeń, w których Oferent zobowiązał się do złożenia oryginałów dokumentów lub nie zarejestruje działalności gospodarczej w

Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej w zakresie przedmiotu świadczonych usług tożsamego z działalnością zadeklarowaną w ofercie, przed zawarciem umowy dzierżawy.

11. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy dzierżawy. Pozostała kwota kaucji zostanie uiszczona w terminie określonym w umowie dzierżawy.
12. Nieuiszczenie przez Dzierżawcę pozostałej do uiszczenia kwoty kaucji w terminie określonym w umowie dzierżawy, skutkować będzie jej rozwiązaniem bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takiej sytuacji Organizator będzie mógł zawrzeć umowę dzierżawy z Oferentem, którego oferta uzyskała kolejny wynik.

## VII. Oferta

1. Oferty należy składać w terminie do **15 grudnia 2026 r. do godz. 10:00** w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11d, sekretariat, I piętro. W przypadku ofert przesłanych za pośrednictwem operatora pocztowego decyduje data wpływu oferty do Zarządu Zieleni m.st. Warszawy. Oferty składa się w formie papierowej pisemnej wraz z wymaganymi dokumentami określonymi w materiałach przetargowych.
2. Oferta powinna być podpisana przez podmiot uprawniony do reprezentacji oferenta, należycie uporządkowana oraz winna być złożona w zamkniętej kopercie. Koperta może posiadać wyłącznie następujące oznakowanie:
   a) nazwę i adres Organizatora, tj. Dyrektor Zarządu Zieleni m.st. Warszawy, ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa;
   b) wskazanie, którego przetargu dotyczy, tj. „Pisemny przetarg na wydzierżawienie nieruchomości położonej na Bulwarze Jana Karskiego”.
   Uwaga: **nie należy umieszczać nazwy Oferenta ani innych oznaczeń mogących wskazywać na Oferenta**).
3. Oferent powinien ponumerować każdą zapisaną lub zadrukowaną stronę oferty wraz z załącznikami.
4. **W ofercie Oferenci są zobowiązani do przedłożenia następujących dokumentów i informacji:**
   a) wypełniony wzór oferty stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu Przetargu, podpisany przez osobę upoważnioną;
   b) opis proponowanego profilu gastronomicznego;
   c) koncepcję zagospodarowania nieruchomości;

d) elementy identyfikacji wizualnej: koncepcję systemu identyfikacji wizualnej (m.in. logo) i koncepcję oznakowania zewnętrznego;

e) oświadczenie oferenta o:

(i) posiadanym minimalnie wymaganym doświadczeniu w prowadzeniu działalności gastronomicznej, które wynosi co najmniej dwa lata wraz z jego opisem. W przypadku oferty składanej w przetargu przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja) pod uwagę będzie brane doświadczenie poszczególnych osób fizycznych (jeśli osoba fizyczna jest Oferentem), stowarzyszeń, fundacji, spółek, wspólników spółki cywilnej, czy też poszczególnych podmiotów tworzących konsorcjum;

(ii) braku zaległości w opłatach na rzecz Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wraz z pisemnym zobowiązaniem się do dostarczenia aktualnych zaświadczeń z Urzędu Skarbowego (oryginał w wersji papierowej lub dokument elektroniczny) i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (oryginał w wersji papierowej lub dokument elektroniczny lub wydruk dokumentu elektronicznego – odwzorowanie cyfrowe) przed zawarciem umowy dzierżawy. Oferent, który wygra przetarg, będzie zobowiązany do dostarczenia zaświadczeń, o których mowa w zdaniu pierwszym, wystawionych nie wcześniej niż 21 dni przed terminem zawarcia umowy;

(iii) zapoznaniu się z Regulaminem Przetargu, z Informatorem przetargowym wraz z załącznikiem, z treścią wzoru umowy dzierżawy wraz z załącznikami i przyjęciu tych dokumentów bez zastrzeżeń;

(iv) niezaleganiu z opłatami na rzecz m.st. Warszawy i Skarbu Państwa oraz o braku toczących się postępowań sądowych o zapłatę zadłużenia wobec m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa,

datowane nie wcześniej niż 30 dni przed datą złożenia oferty. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu Przetargu;

f) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS) **wraz z oświadczeniem osób uprawnionych do reprezentacji Oferenta, że dane zawarte w KRS nie uległy zmianie (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 5)**;

g) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej **wraz z oświadczeniem, iż dane te nie uległy zmianie (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 5)**;

h) oświadczenie oferenta dla osób nieprowadzących działalności gospodarczej o zobowiązaniu do założenia działalności przed zawarciem umowy (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3);

i) pełnomocnictwo, z potwierdzonym notarialnie podpisem, do reprezentowania osób lub podmiotów uczestniczących w przetargu, jeśli oferta składana jest przez pełnomocnika;

j) w przypadku osób fizycznych rozliczających się w formie spółki cywilnej - kopia aktualnej umowy spółki cywilnej wraz z aneksami potwierdzone przez Oferenta za zgodność z oryginałem;
k) w przypadku konsorcjum - kopia aktualnej umowy konsorcjum potwierdzona przez Oferenta za zgodność z oryginałem;
l) w przypadku oferty składanej w przetargu przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja) odpowiednie ww. dokumenty przedkłada każda z osób lub podmiotów składających wspólnie ofertę.

5. Oferent ponosi koszty związane ze sporządzeniem oferty. Organizator nie będzie zobowiązany do zwrotu tych kosztów niezależnie od przebiegu i wyniku przetargu. W przypadku dokumentów elektronicznych podlegających weryfikacji przed zawarciem umowy (zaświadczenia), Organizator przetargu wskaże Oferentowi, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, adres mailowy celem przekazania dokumentów elektronicznych, w stosunku do których składane były stosowne oświadczenia.
6. Oferta powinna zachować swoją ważność przez okres co najmniej 45 dni od jej otwarcia.
7. Organizator może żądać od Oferenta przedłużenia ważności oferty bez możliwości jej modyfikacji. Żądanie będzie miało formę pisemną.
8. Organizator może zażądać od Oferenta wyjaśnienia treści oferty lub jej uszczegółowienia bez możliwości jej modyfikacji.
9. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia oferty ponosi Oferent.
10. Oferent może wycofać złożoną ofertę przed terminem rozpoczęcia pierwszego etapu przetargu. O fakcie tym Oferent zobowiązany jest poinformować Organizatora w formie pisemnej w postaci papierowej. Oświadczenie o wycofaniu oferty sporządzone w formie pisemnej w postaci papierowej musi wpłynąć do Organizatora lub musi być złożone w siedzibie Organizatora przy ul. Kruczej 5/11D w Warszawie najpóźniej w dniu 15 grudnia 2026 r. do godz. 10:00. Wpłacone wadium podlega wówczas zwrotowi na rachunek Oferenta. Wycofanie oferty po rozpoczęciu pierwszego etapu przetargu nie jest możliwe. Wzór potwierdzenia złożenia oferty stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu Przetargu.
11. Oferty składane w przetargu muszą uwzględniać wymagania zawarte w materiałach przetargowych.
12. Oferent powinien posiadać nie mniej niż dwuletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej. Oferent zobowiązany jest wskazać lokale/miejsca, w których pracował lub prowadził działalność gastronomiczną, z uwzględnieniem okresu zatrudnienia lub prowadzenia działalności gastronomicznej. W przypadku oferty składanej w przetargu przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja) pod uwagę będzie brane doświadczenie poszczególnych wspólników spółki cywilnej, czy też podmiotów

tworzących konsorcjum, z zastrzeżeniem, że każdy z tych wspólników/podmiotów musi posiadać nie mniej niż dwuletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności opisanej w zdaniu pierwszym.

## VIII. Przetarg

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje powołana przez Organizatora Komisja Przetargowa (dalej Komisja).
2. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg przeprowadza się chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone
   w ogłoszeniu o przetargu i w materiałach przetargowych.
4. Przetarg jest prowadzony w formie pisemnej papierowej składającej się z dwóch etapów: pierwszego i drugiego.
5. Językiem dokumentów przetargowych jest język polski, a walutą ofert jest złoty polski.

## IX. Pierwszy etap przetargu

1. Pierwszy etap przetargu zostanie przeprowadzony 15 grudnia 2026 r. o godz. 11:00 w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy przy ul. Kruczej 5/11D w Warszawie I piętro, sala konferencyjna, sala nr 16.
2. Pierwszy etap przetargu odbywa się w obecności Oferentów i upoważnionych przez nich przedstawicieli, nie więcej niż 2 osoby w imieniu każdego Oferenta.
3. Przewodniczący/a Komisji;
   a) otwiera przetarg;
   b) stwierdza prawidłowość jego ogłoszenia;
   c) przekazuje Oferentom informacje dotyczące nieruchomości;
   d) podaje liczbę złożonych ofert.
4. Komisja odrzuca oferty, bez ich otwierania, gdy zachodzi co najmniej jedna z poniższych okoliczności:
   a) oferty są złożone po terminie;
   b) koperty są oznakowane w taki sposób, że umożliwiałoby to zidentyfikowanie Oferenta przed otwarciem oferty;
   c) koperty mają ślady naruszenia lub otwarcia.
5. Po stwierdzeniu przez Przewodniczącego Komisji prawidłowości ogłoszenia przetargu Komisja dokonuje następujących czynności w stosunku do ofert przyjętych do przetargu:
   a) otwiera koperty z ofertami w kolejności ich złożenia;

b) sprawdza, czy wadia zostały zaksięgowane na rachunku bankowym Zarządu Zieleni m.st. Warszawy w terminie (Uwaga! Decyduje data uznania środków na rachunku bankowym Zarządu Zieleni m.st. Warszawy);
c) sprawdza, czy oferty zawierają wszystkie wymagane dokumenty określone w materiałach przetargowych;
d) sprawdza, czy oferowany Czynsz za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy jest równy lub wyższy od Czynszu wywoławczego;
e) sprawdza, czy oferty są należycie uporządkowane, a wszystkie zapisane lub zadrukowane strony są ponumerowane;
f) kwalifikuje oferty do drugiego etapu przetargu i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do drugiego etapu przetargu.

6. Przewodniczący Komisji zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie drugiego etapu przetargu oraz terminie rozstrzygnięcia przetargu.
7. Komisja odmawia zakwalifikowania ofert do drugiego etapu przetargu w przypadku, gdy zachodzi co najmniej jedna z poniższych okoliczności:
   a) oferta nie odpowiada warunkom przetargu, w tym oferowany Czynsz za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy jest niższy od Czynszu wywoławczego;
   b) brak wpłaty wadium w wysokości lub terminie określonym w dokumentacji przetargowej;
   c) oferty są nieczytelne lub budzą wątpliwości, co do ich treści i rzetelności danych (np. zawierają przeróbki, skreślenia), nie wszystkie zapisane lub zadrukowane strony są ponumerowane, są niekompletne. Za kompletną Komisja uzna ofertę, która zawiera wszystkie wymagane dokumenty, o ile Komisja potwierdzi zaksięgowanie wadium na rachunku bankowym Zarządu Zieleni m.st. Warszawy, w wysokości i terminie określonym w dokumentacji przetargowej;
   d) nie zostały prawidłowo podpisane przez osoby upoważnione;
   e) w przypadku złożenia przez Oferenta więcej niż jednej oferty, wszystkie oferty złożone przez tego Oferenta nie zostaną zakwalifikowane do drugiego etapu przetargu.
8. Rozpoczęcie drugiego etapu przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 10 dni od dnia zakończenia pierwszego etapu.

## X. Drugi etap przetargu - posiedzenie Komisji

1. W drugim etapie przetargu Komisja bada oferty zakwalifikowane do dalszego postępowania w pierwszym etapie przetargu oraz dokonuje ich oceny w celu wyboru najkorzystniejszej. Etap drugi odbywa się bez obecności Oferentów.

   1a. W przypadku stwierdzenia podczas badania oferty nieprawidłowości wykluczających

zakwalifikowanie oferty do drugiego etapu przetargu, Komisja może cofnąć czynność zakwalifikowania oferty do drugiego etapu przetargu po wykryciu nieprawidłowości, o czym zawiadamia oferenta oraz dokonuje zapisu w protokole postępowania.

2. Maksymalna ocena punktowa wynosi 100 pkt, a wartość poszczególnych kryteriów, zwana wagą przypisaną kryteriom, ustala się w wysokości:
   a) oferowany Czynsz za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy 30 pkt,
   b) koncepcja aranżacji i identyfikacja wizualna 30 pkt,
   c) oferta gastronomiczna 40 pkt.
3. Członkowie Komisji dokonują oceny każdej oferty oddzielnie według kryteriów, o których mowa w pkt 2, w następujący sposób:
   a) ocena punktowa kryterium - oferowany Czynsz za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy (od 0 do 30 pkt) dla każdej z ofert wyliczana jest przez Komisję przed głosowaniem, wg następującego wzoru:

$$C_k = \frac{C_{of} - C_{wyw}}{C_{max} - C_{wyw}} \times \textbf{waga przypisana kryterium oferowany Czynsz za miesiąc maj – wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy}$$

**$C_k$** - ostateczna liczba punktów przyznana ofercie

**$C_{of}$** – Czynsz oferowany przez oferenta za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy

**$C_{max}$** - najwyższy Czynsz oferowany w przetargu

**$C_{wyw}$** - Czynsz wywoławczy

   b) ocena punktowa kryterium - sposób zagospodarowania i identyfikacja wizualna (od 0 do 30 pkt) według oceny członków Komisji, pod kątem atrakcyjności i dostępności sposobu zagospodarowania w stosunku do założeń określonych w Regulaminie Przetargu i w Informatorze przetargowym, w szczególności: przemyślany podział stref i rozmieszczenie elementów zagospodarowania, dostępność terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami spójne, estetyczne i wpisujące się w otoczenie elementy identyfikacji wizualnej względem wymagań opisanych w materiałach przetargowych:
      - 0 pkt - proponowany sposób zagospodarowania wraz z elementami identyfikacji wizualnej nie spełniają oczekiwań Wydzierżawiającego określonych w materiałach przetargowych. Sposób zagospodarowania i elementy identyfikacji wizualnej nie przystają do otoczenia są niespójne lub brak jest rozwiązań dla osób ze szczególnymi potrzebami;

- 15 pkt - proponowany sposób zagospodarowania wraz z elementami identyfikacji wizualnej spełniają oczekiwania Wydzierżawiającego określone w materiałach przetargowych w sposób dostateczny. Zagospodarowanie i elementy identyfikacji wizualnej wpisują się w otoczenie, są spójne oraz zawierają rozwiązania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 16-30 pkt - proponowany sposób aranżacji wraz z elementami identyfikacji wizualnej przekraczają oczekiwania Wydzierżawiającego określone w materiałach przetargowych. Sposób zagospodarowania uwzględnia oczekiwania określone w materiałach przetargowych oraz wyróżnia się rozwiązaniami innowacyjnymi, ekologicznymi, niestandardowymi.

c) ocena punktowa kryterium - oferta gastronomiczna (od 0 do 40 pkt) według oceny członków Komisji, dostępność i atrakcyjność oferty, uwzględniająca różne preferencje żywieniowe i potrzeby dietetyczne klientów przy zapewnieniu co najmniej jednego dania wegetariańskiego/wegańskiego lub bezmięsnego oraz uwzględniający powszechnie przyjęte zasady związane z dbałością o środowisko naturalne, nurt zero waste, ograniczenie plastiku, stosowanie krótkich łańcuchów dostaw, wspieranie lokalnych producentów, zgodnie z celami ujętymi w Informatorze:

- 0 pkt - proponowana oferta nie spełnia oczekiwań Wydzierżawiającego. W ofercie gastronomicznej nie przewidziano co najmniej jednego dania wegetariańskiego lub wegańskiego;
- 20 pkt - proponowana oferta spełnia oczekiwania Wydzierżawiającego określone w materiałach przetargowych w stopniu dostatecznym. W ofercie gastronomicznej uwzględniono co najmniej jedno danie wegetariańskie lub wegańskie;
- 21-40 pkt - proponowana oferta przekracza oczekiwania Wydzierżawiającego określone w materiałach przetargowych. Wyróżnia się nie szablonowymi rozwiązaniami uwzględnia aspekt ekologiczny, ochrony środowiska, recyklingu, zmniejszania ilości odpadów generowanych przez działalność gastronomiczną.

4. Ocena ofert:

a) Oceny punktowe, poza kryterium oferowany Czynsz za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy, ustalane są indywidualnie, w głosowaniu tajnym, przez członków Komisji, którzy przyznają każdej z ofert punkty w skali od 0 do maksymalnej liczby punktów ustalonej dla danego kryterium w Regulaminie Przetargu.

b) Ocenę punktową oferty, dokonaną przez członka Komisji, stanowi suma przyznanych jej przez niego punktów we wszystkich kryteriach wraz z wyliczoną punktacją kryterium oferowany Czynsz za miesiąc maj-wrzesień każdego roku obowiązywania umowy dzierżawy, zgodnie z pkt 3 lit. a powyżej.

c) Uzyskanie przez ofertę u większości członków Komisji oceny 0 punktów w kryterium oferta gastronomiczna lub sposób zagospodarowania i identyfikacja wizualna stanowi podstawę do odrzucenia oferty.

d) Ostateczną ocenę punktową każdej z ofert ustala się na podstawie średniej z sumy punktów przyznanych tej ofercie przez wszystkich członków Komisji biorących udział w posiedzeniu, wyliczanej wg następującego wzoru:

$$O_k = \frac{suma\ O_{ck}}{n}$$

gdzie:

**$O_k$** - ostateczna ocena punktowa oferty

**$O_{ck}$** - oceny uzyskane u poszczególnych członków Komisji

**n** - liczba głosujących członków Komisji

5. Przetarg wygrywa oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów, przy czym musi ona uzyskać nie mniej niż 50 pkt.
6. W przypadku ofert najkorzystniejszych zawierających jednakową liczbę punktów Organizator przetargu w terminie 3 dni roboczych od dnia poinformowania oferentów o wyniku oceny ofert zakwalifikowanych do etapu drugiego przetargu zaprosi Oferentów do złożenia ofert uzupełniających z propozycją nowej stawki czynszu nie niższej niż w złożonej pierwotnie ofercie.
7. W przypadku, gdy żadna z ofert nie uzyska minimum 50 pkt uznaje się, że wszystkie oferty nie nadają się do przyjęcia, a Komisja wnioskuje do Organizatora o zamknięcie postępowania przetargowego bez wyboru którejkolwiek z ofert.
8. W czasie całego postępowania przetargowego, aż do czasu zaakceptowania przez Organizatora rozstrzygnięcia dokonanego przez Komisję, żadne informacje dotyczące złożonych ofert nie będą udzielane.
9. Po zakończeniu przetargu sporządzany jest protokół, przedstawiający przebieg postępowania przetargowego oraz rozstrzygnięcie wraz z jego uzasadnieniem, który podpisują członkowie Komisji, osoba protokołująca oraz osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca nieruchomości.
10. Protokół, o którym mowa w pkt 9 powyżej, Przewodniczący Komisji przedstawia Organizatorowi w celu zapoznania go z przebiegiem postępowania przetargowego i akceptacji rozstrzygnięcia przetargu. Organizatorowi przysługuje prawo zamknięcia postępowania przetargowego bez wyboru którejkolwiek z ofert.

11. Protokół, o którym mowa w pkt 9 powyżej sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Organizatora, a jeden dla osoby wyłonionej w przetargu jako dzierżawca nieruchomości.
12. Protokół, o którym mowa w pkt 9 powyżej stanowi podstawę zawarcia umowy.
13. O wyniku przetargu wszyscy Oferenci zostaną poinformowani przez Przewodniczącego Komisji w formie pisemnej w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia postępowania przetargowego oraz w tym samym terminie Przewodniczący Komisji wywiesi na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy oraz na stronie internetowej Zarządu Zieleni m.st. Warszawy informację o wyniku przetargu.

## XI. Termin zawarcia umowy dzierżawy

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta w terminie do 21 dni od daty ogłoszenia wyniku przetargu ofert. Umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego. Koszt aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.
2. O miejscu i terminie zawarcia umowy Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie powiadomiony przez Organizatora na piśmie. Wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy dzierżawy.
3. Wadium nie podlega zwrotowi jeśli Oferent po zawarciu umowy nie dostarczy w wyznaczonym
   w umowie terminie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego. W takiej sytuacji Organizator będzie mógł zawrzeć umowę z Oferentem, którego oferta uzyskała kolejny najwyższy wynik.
4. Wszystkie koszty związane z zawarciem umowy oraz ze złożeniem oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego ponosi Oferent, który wygrał przetarg.
5. Nieprzystąpienie w wyznaczonym terminie do zawarcia umowy, nieprzedstawienie oryginałów dokumentów będących przedmiotem złożonych w przetargu oświadczeń, w stosunku do których Oferent zobowiązał się do złożenia oryginałów dokumentów lub niezarejestrowanie przez Oferenta będącego osobą fizyczną działalności gospodarczej, w CEIDG zgodnie z oświadczeniem oznacza rezygnację z zawarcia umowy i utratę wadium. W takiej sytuacji Organizator będzie mógł zawrzeć umowę z Oferentem, którego oferta uzyskała kolejny najwyższy wynik.

## XII. Postanowienia końcowe

1. Organizatorowi przysługuje prawo zmiany warunków pisemnego przetargu do czasu wpłynięcia pierwszej z ofert, odwołania przetargu bez podania przyczyny do czasu upływu

terminu na składanie ofert, a także prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. O skorzystaniu z któregokolwiek z powyższych uprawnień Organizator informuje niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia przetargu.

2. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
   a) nie wpłynęła żadna oferta;
   b) żaden z Oferentów nie zaoferował co najmniej wywoławczego Czynszu;
   c) Komisja odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty;
   d) Komisja odmówiła zakwalifikowania wszystkich ofert do drugiego etapu.
3. W przypadku, gdy Oferent zalega z płatnościami lub toczy się w stosunku do Oferenta postępowanie sądowe o zapłatę zadłużenia wobec m.st. Warszawy, Organizator nie zawrze z nim umowy. W takiej sytuacji Organizator będzie mógł zawrzeć umowę z Oferentem, którego oferta uzyskała kolejny najwyższy wynik.
4. Treść zawartej umowy dzierżawy, a w szczególności informacja dotycząca przedmiotu umowy dzierżawy i wysokości czynszu dzierżawnego, a także dane identyfikujące Dzierżawcę (gdy jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą - ograniczone do danych ujawnionych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r., poz. 902).

**XIII. Załączniki:**

1. wzór oferty,
2. wzór oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem Przetargu, z Informatorem przetargowym wraz z załącznikiem, z treścią wzoru umowy dzierżawy wraz z załącznikami i przyjęciu tych dokumentów bez zastrzeżeń, o niezaleganiu z opłatami na rzecz m.st. Warszawy i Skarbu Państwa oraz braku toczących się postępowań sądowych o zapłatę zadłużenia wobec m.st. Warszawy i Skarbu Państwa, oświadczenie o posiadanym doświadczeniu oraz o braku zaległości w opłatach na rzecz Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wraz z pisemnym zobowiązaniem się do dostarczenia aktualnych zaświadczeń. W przypadku oferty składanej w przetargu przez kilka osób lub podmiotów wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja) pod uwagę będzie brane doświadczenie poszczególnych osób fizycznych (jeśli osoba fizyczna jest Oferentem), stowarzyszeń, fundacji, spółek, wspólników spółki cywilnej, czy też poszczególnych podmiotów tworzących konsorcjum,
3. wzór oświadczenia - zobowiązanie do zarejestrowania działalności gospodarczej przed zawarciem umowy dzierżawy,
4. wzór potwierdzenia złożenia oferty,

5. wzór oświadczenia, że dane zawarte w KRS/wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej nie uległy zmianie,
6. wzór oferty uzupełniającej,

Załącznik nr 1

do Regulaminu Przetargu

Wzór oferty .....

(miejscowość i data)

**Oferta na wydzierżawienie na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

.....

(imię i nazwisko albo nazwa lub firma)

.....

(adres zamieszkania, siedziba oferenta)

.....

(nr KRS/wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, wskazanie sądu/organu prowadzącego rejestr, w przypadku spółek prawa handlowego wskazanie wymaganych art. 374 § 1 ksh informacji o spółce)

.....

(osoba do kontaktu)

.....

(nr telefonu, adres e-mail)

**Oferowana wysokość stawki miesięcznego czynszu netto w okresie maj-wrzesień w każdym roku obowiązywania umowy dzierżawy wynosi:** .....złotych

(słownie:.....złotych)[1].

Oświadczam, iż znane mi są obowiązki przyszłego dzierżawcy zawarte w dokumentach przetargowych.

Ofertę niniejszą składam na..... kolejno ponumerowanych stronach. Do oferty zgodnie z Regulaminem Przetargu załączono:

.....

[1] Oferowany czynsz nie może być niższy od czynszu wywoławczego za okres maj-wrzesień w każdym roku obowiązywania umowy dzierżawy. W przypadku rozbieżności pomiędzy kwotami w liczbach i słowach za właściwą uznaje się wartość słowną.

.....

(podpis)

Załącznik nr 2
do Regulaminu Przetargu

OŚWIADCZENIE

**dla potrzeb przetargu pisemnego nieograniczonego na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

.....

(imię i nazwisko albo nazwa lub firma)

.....

(adres siedziba)

.....

(PESEL/REGON)

.....

(osoba do kontaktu)

.....

NIP, telefon kontaktowy

Oświadczam, że:

1) zapoznałem się z nw. dokumentami i przyjmuję je bez zastrzeżeń:
- Regulamin Przetargu wraz z załącznikami,
- Informator przetargowy wraz z załącznikiem,
- wzór umowy dzierżawy wraz z załącznikami;

2) moja sytuacja finansowa umożliwia mi należyte prowadzenie działalności na nieruchomości;

3) zapoznałem się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym nieruchomości. Oświadczam, że nie zalegam z opłatami na rzecz m.st. Warszawy i Skarbu Państwa i że nie toczy się wobec mnie postępowanie sądowe o zapłatę zadłużenia wobec m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa;

4) nie zalegam z opłatami na rzecz Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i zobowiązuję się do dostarczenia aktualnych zaświadczeń z Urzędu Skarbowego (oryginał – dokument papierowy lub dokument elektroniczny) i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (oryginał – dokument papierowy lub dokument elektroniczny lub wydruk dokumentu elektronicznego – odwzorowanie cyfrowe) przed zawarciem umowy dzierżawy;
5) posiadam nie mniej niż dwuletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej. Opis doświadczenia:

.....

.....

.....

| | |
|---|---|
| Warszawa, ..... | .....<br>Podpis |

W przypadku nie wygrania przetargu proszę o zwrot wadium na konto:

.....

Warszawa, ..... .....

Podpis

Załącznik nr 3

do Regulaminu Przetargu

OŚWIADCZENIE

**dla potrzeb przetargu pisemnego nieograniczonego na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

.....

(imię i nazwisko albo nazwa lub firma)

.....

(adres siedziba)

.....

(PESEL/REGON)

.....

(osoba do kontaktu)

.....

NIP, telefon kontaktowy

Oświadczam, że w przypadku wybrania mojej Oferty za najkorzystniejszą zobowiązuję się zarejestrowania działalności gospodarczej przed zawarciem umowy dzierżawy.

Warszawa, .....  .....

Podpis

Załącznik nr 4

do Regulaminu Przetargu

**Potwierdzenie złożenia oferty**

Potwierdzam złożenie oferty w przetargu pisemnym nieograniczonym na wydzierżawienie **na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych w dniu ..... o godzinie .....**

Załącznik nr 5

do Regulaminu Przetargu

OŚWIADCZENIE

**dla potrzeb przetargu pisemnego nieograniczonego na okres 7 lat nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

.....

(imię i nazwisko)

.....

(adres)

.....

(PESEL)

.....

(osoba do kontaktu)

.....

telefon kontaktowy

Oświadczam, że dane zawarte w wydruku KRS/wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej nie uległy zmianie.

Warszawa, ..... .....

podpis

Załącznik nr 6
do Regulaminu Przetargu

Wzór oferty uzupełniającej

.....

(miejscowość i data)

Oferta uzupełniająca przetargu pisemnego nieograniczonego na okres 7 lat nieruchomości **gruntowej częściowo zabudowanej, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Śródmieście, na Bulwarze Jana Karskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni oraz letnich ogródków gastronomicznych**

.....

(imię i nazwisko albo nazwa lub firma)

.....

(adres zamieszkania, siedziba oferenta)

.....

(nr KRS/wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, wskazanie sądu/organu prowadzącego rejestr, w przypadku spółek prawa handlowego wskazanie wymaganych art. 374 § 1 ksh informacji o spółce)

.....

(osoba do kontaktu)

.....

(nr telefonu, adres e-mail)

Oferowana wysokość stawki miesięcznego czynszu netto w okresie maj-wrzesień w każdym roku obowiązywania umowy dzierżawy wynosi: ..... zł (słownie: .....złotych..... groszy);

Oświadczam, iż znane mi są obowiązki przyszłego dzierżawcy zawarte w dokumentach przetargowych.

.....
(podpis)