ŻOLIBORSKI DOM KULTURY

INFORMATOR KONKURSOWY



KONKURS OFERT

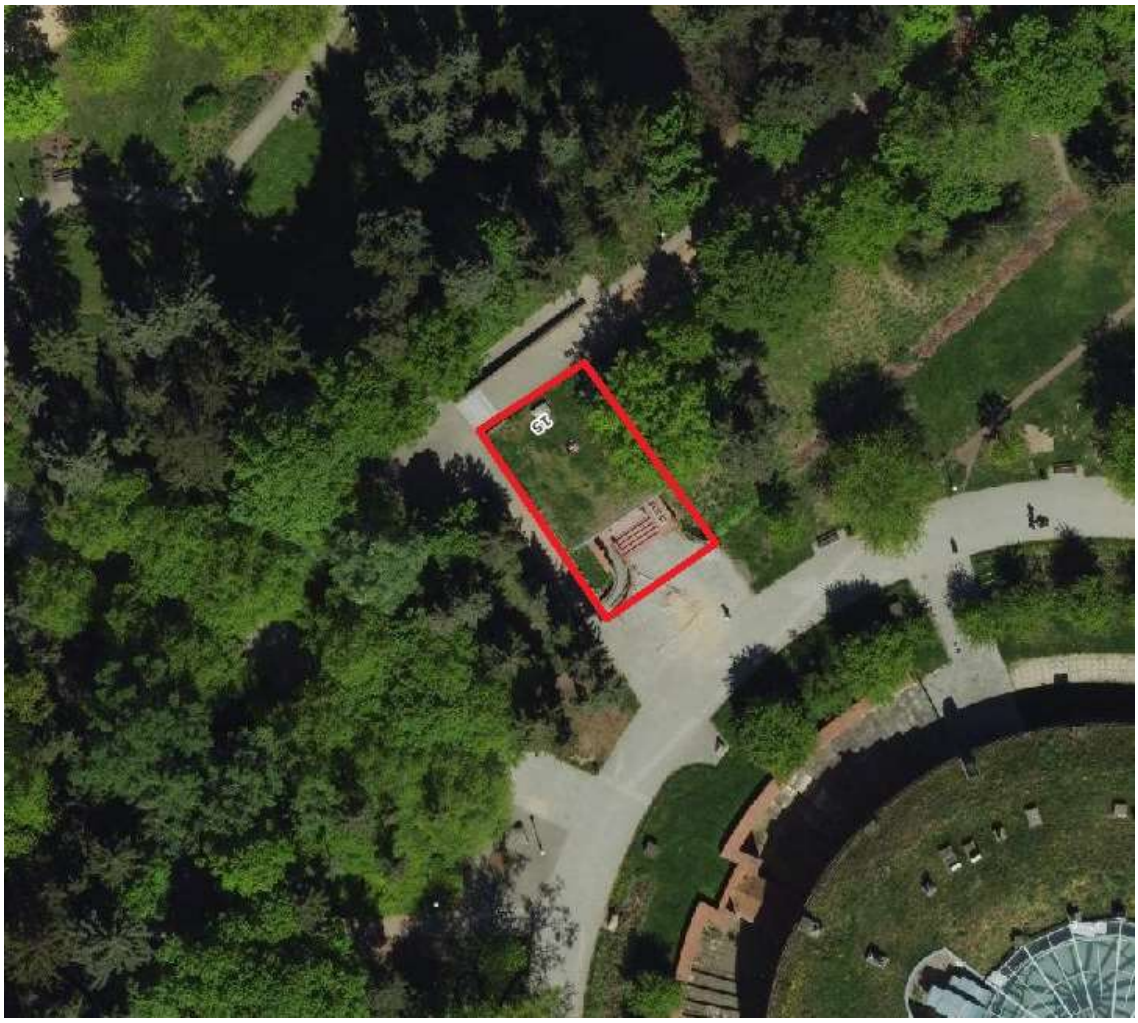
na wydzierżawienie na okres do 3 lat nieruchomości o pow. 150 m^2, położonej w Warszawie, w Dzielnicy Żoliborz, przy ul. Krasińskiego 15, zabudowanej obiektem Prochowni Północnej w Parku Żeromskiego, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej (mała gastronomia)

Warszawa, październik 2023 r.

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem konkursu jest część o powierzchni 150 m^2 nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, Dzielnicy Żoliborz, przy ul. Krasińskiego 15, w Parku Stefana Żeromskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 63 z obrębu 7-01-11.

Część nieruchomości oferowana do wydzierżawienia zabudowana jest obiektem Prochowni Północnej i stanowi własność m.st. Warszawy użyczoną Żoliborskiemu Domowi Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy.



Fot.1 - obszar dzierżawy na tle Parku Żeromskiego



Fot.2 - Prochownia Północna widok zewnętrzny

1.1. Opis nieruchomości - przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Park Stefana Żeromskiego w Warszawie, zlokalizowany u zbiegu ulic Adama Mickiewicza, Zygmunta Krasińskiego i Stefana Czarnieckiego, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Żoliborza Historycznego, przyjętym uchwałą nr LXXXII/2738/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego z 13 listopada 2006 r., nr 229, poz. 8494).

Teren objęty konkursem położony jest w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP2, której jedynym przeznaczeniem jest zieleń publiczna. Dla omawianej nieruchomości obowiązują na mocy ww. planu następujące zasady zagospodarowania terenu:

- ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej,
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska oraz urządzenia zabaw dla dzieci,
- dopuszcza się adaptację istniejących budowli stanowiących elementy Fortu Siergiej (Sokolnickiego) wpisanego do rejestru zabytków na cele usług małej gastronomii lub handlu, z wykluczeniem ich rozbudowy (dobudowy) oraz organizowania bezpośredniego dojazdu dostawczego do tych obiektów, natomiast z możliwością urządzenia przy nich stałych ogródków zewnętrznych,
- zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi,

- zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem zabiegów konserwatorskich.

1.2. Opis nieruchomości - obiekt Prochowni Północnej

Przedmiotem konkursu jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 150 m^2 zabudowana obiektem Prochowni Północnej, o powierzchni użytkowej 93,11 m^2, stanowiącej element zabudowań Fortu Sokolnickiego. Prochownia jest budowlą dwukondygnacyjną, na parterze znajdują się: pomieszczenie główne oraz toaleta i zamknięty schowek stanowiący przestrzeń pod schodami. Na piętrze znajduje się jedno pomieszczenie oraz toaleta z przedsionkiem. Podłogę w pomieszczeniach oraz toalecie na piętrze stanowią płytki klinkierowe, natomiast w toalecie na parterze – gres naturalny. Na ścianach tynki, w toalecie na parterze mozaika ceramiczna. Toalety na parterze i piętrze wyposażone w sedesy, umywalki, armaturę sanitarną oraz podgrzewacze wody. Obiekt wyposażony jest w indywidualne przyłącza: wodno-kanalizacyjne oraz elektro-energetyczne. Opłaty za korzystanie z ww. mediów Dzierżawca będzie ponosił na podstawie wskazań zainstalowanych w Prochowni podliczników. Do obiektu Prochowni Północnej prowadzą schody oraz pochylnia dla osób niepełnosprawnych (na terenie przeznaczonym do wydzierżawienia). Przedmiot konkursu będzie udostępniony do oglądania po uprzednim ustaleniu terminu pod numerem telefonu: 789125571, 780637176 .



Fot.3 - Prochownia Północna - widok wewnątrz - parter



Fot.4 - Prochownia Północna - widok wewnątrz - toaleta na parterze - zdjęcie nr 1



Fot.5 - Prochownia Północna - widok wewnątrz - toaleta na parterze - zdjęcie nr 2



Fot.6 - Prochownia Północna - widok wewnątrz - piętro - zdjęcie nr 1



Fot.7 - Prochownia Północna - widok wewnątrz - piętro - zdjęcie nr 2

2. OCZEKIWANIA WOBEC DZIERŻAWCY

Dzierżawca powinien przestrzegać przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym aktów prawa miejscowego, a nadto zagospodarować i wykorzystywać przedmiot konkursu w sposób i w celach, o których mowa w niniejszym dokumencie.

2.1. Przeznaczenie dzierżawionej nieruchomości

Nieruchomość wydzierżawiana jest z przeznaczeniem na cele małej gastronomii. Działalność gastronomiczna winna być prowadzona w obiekcie Prochowni Północnej w ciągu całego roku w zakresie godzin od 8.00 do 23.00.

Na oddzielny wniosek Dzierżawcy składany do Zarządu Zieleni m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Hożej 13a, dopuszcza się w okresie 1 kwiecień - 31 października każdego roku zawarcie dodatkowej umowy dzierżawy terenu o pow. 250 m^2 (w granicach wskazanych na poniższej grafice) bezpośrednio przyległego do przedmiotu konkursu, stanowiącego granitowy plac przed Prochownią oraz teren zielony, z przeznaczeniem na organizację sezonowego ogródka gastronomicznego.

W zakresie budynku - Prochowni Północnej, z uwagi na jego historyczny charakter, wymogi Konserwatora Zabytków oraz wyposażenie wyłącznie w wentylację grawitacyjną, Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości przebudowy oraz wprowadzania zmian konstrukcyjnych i technicznych umożliwiających dostosowanie obiektu do wymogów przewidzianych dla działalności polegającej na przygotowywaniu na miejscu ciepłych posiłków (np. restauracja). Dzierżawca musi uwzględnić podczas przygotowywania profilu swojej działalności ww. ograniczenia.



Fot.8 - granice sezonowego ogródka gastronomicznego

2.2. Wymogi dot. sezonowego ogródka gastronomicznego

Przy urządzaniu ogródka gastronomicznego, Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględnienia następujących zasad:

- ogródek powinien aranżacją i kolorystyką uwzględniać kontekst architektoniczny o charakterze historycznym lub współczesnym,
- w obrysie ogródka nie dopuszcza się montażu jakichkolwiek form kubaturowych, namiotów, altan, wiat lub innych konstrukcji posiadających trwałe zadaszenia lub przekrycia o punktach podparcia tworzących kształt wieloboku; nie dopuszcza się także instalowania na obrzeżach przekryć rolet, które po rozwinięciu mogłyby utworzyć ściany ogródka,
- dopuszcza się „zadaszenie" ogródka jedynie w formie parasoli składanych o jednym punkcie podparcia, z masztem o wysokości nieprzekraczającej 3,2 m i płaskiej czaszy lub z tzw. Kominkami. Czasze parasoli mogą być czteroboczne, wieloboczne, koliste - o średnicy mniejszej, niż 4 m,
- przekrycia powinny mieć kolorystykę o niskim stopniu nasycenia barwą (np. ecru) oraz nie powinny wystawać poza obrys ogródka,
- przekrycia nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego, dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora wyłącznie na obrzeżu parasoli i markiz; szerokość obrzeża nie powinna przekraczać 25 cm; nazwa i logo lokalu powinny być wyeksponowane i dobrze widoczne oraz nie być przesłonięte ani zdominowane przez logo bądź nazwę własną sponsora,
- w obrębie ogródka mogą być ustawione jedynie stoliki, siedziska, parasole oraz kompozycje kwiatowe; donice wraz z roślinnością nie powinny przekraczać 1,1 m wysokości,
- leżaki oraz inne meble nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego,
- dopuszcza się stosowane nagrzewnic, spełniających warunki przeciwpożarowe,
- nie dopuszcza się instalowania w ogródku jakichkolwiek urządzeń gastronomicznych, w szczególności urządzeń chłodniczych, dystrybutorów napojów, opiekaczy, palenisk, itp.
- meble i parasole powinny być wykonane w całości z tworzyw naturalnych, z wyjątkiem mebli, które wiernie imitują materiały naturalne lub pokryte są tkaninami. Zaleca się stosowanie mebli w naturalnych barwach o prostej formie i nienachalnej stylistyce,
- poza powierzchnią ogródka wykluczone jest ustawianie dodatkowych elementów dekoracyjnych i reklamowych, w szczególności tzw. koziołków – „potykaczy",
- nawierzchnie, na której znajdzie się wyposażenie ogródka należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami kulinarnymi,
- w obrysie ogródka, przy wejściu może być ustawiony 1 element identyfikujący z informacją o menu, w postaci ażurowego postumentu o maksymalnej wysokości do 150 cm (np. w formie

sztalugi) z tablicą o wymiarach 70 x 50 cm; tablica ta może być zamkniętą mini-gablotą, tabletem lub deską do pisania kredą,

- ogródek może być czynny jedynie w godzinach pracy macierzystego lokalu i z poszanowaniem zasad współżycia społecznego, szczególnie w zakresie przestrzegania spokoju i ciszy w godzinach 23:00 – 7:00,
- nie dopuszcza się działalności muzycznej na terenie ogródka, w tym odtwarzania muzyki oraz korzystania z urządzeń służących prezentacji materiałów audiowizualnych,
- uprawnienie do wejścia na teren dzierżawiony dla pracowników Zarządu Zieleni m.st. Warszawy oraz pracowników firm wykonujących prace pielęgnacyjne na zlecenie Zarządu Zieleni m.st. Warszawy w celu wykonania statutowych prac związanych z obsługą zieleni,
- zakaz niszczenia warkoczy z chrustu oraz obowiązek udostępnienia terenu w celu ich uzupełnienia,
- konieczność ustawienia donic z niską roślinnością na linii granicy terenu dzierżawionego jako jasny sygnał jego zakresu.

2.3. Dodatkowe wymogi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

W zakresie wyglądu budynku Prochowni Północnej:

- nie dopuszcza się ingerencji w elewację budynku poprzez jakiekolwiek czynności budowlane,
- nie dopuszcza się montażu nośników informacji wizualnej ani reklam na budynku,
- zaleca się zachowanie budynku w nienaruszonym stanie,
- zaleca się eksponowanie budynku i jego walorów,
- nie dopuszcza się osłaniania budynku żadnymi elementami wyposażenia, które mogłyby zatracić jego istotę.

W zakresie sezonowego ogródka gastronomicznego:

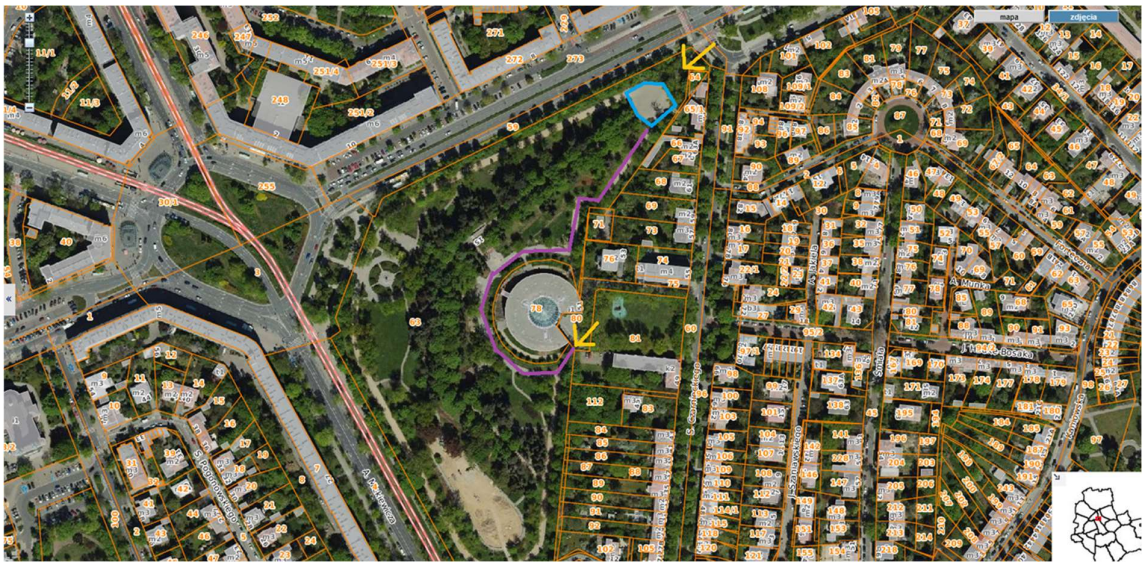
- zakazuje się wygradzania wydzierżawionej nieruchomości,
- zakazuje się ingerencji w istniejącą szatę roślinną, tj. drzewa, krzewy, byliny, powodując jej uszkodzenie, zniszczenie bądź pogorszenie warunków wegetacji,
- nie zezwala się na zagospodarowanie terenu skarp i schodów,

2.4. Wymogi administratora Parku Stefana Żeromskiego - Zarządu Zieleni m.st. Warszawy (ZZW)

2.4.1. Uregulowanie kwestii wjazdu do Parku:

Zakaz wjazdu samochodów (dostarczanie towarów za pomocą wózków ręcznych). Dostawy mogą odbywać się wyłącznie po wyznaczonych ciągach. Wjazd samochodów dostawczych może odbywać

się jedynie do wysokości zaznaczonego na niebiesko placu betonowego, jedynie na czas rozładunku towaru na podstawie wydanego przez ZZW identyfikatora. Po alejkach parkowych dostawy odbywać się mogą jedynie za pośrednictwem wózków ręcznych lub elektrycznych pojazdów typu MELEX. Brama od strony ul. Krasińskiego przewidziana jest do wjazdu pojazdów. Brama od strony Fortu Sokolnickiego przewidziana jest jedynie do wejścia pieszego- jedno skrzydło bramne jest stale zamknięte.



Fot.9 – rozwiązania komunikacyjne w Parku Żeromskiego

Dostawy towaru mogą odbywać się do godziny 9:30. ZZW może wydać 1 identyfikator dla pojazdu dostawczego, może zostać wydany dodatkowy identyfikator dla pojazdu typu melex.

Obowiązuje zakaz wjeżdżania pojazdów mechanicznych na trawniki.

2.4.2. Bieżące utrzymanie czystości przedmiotu dzierżawy

Dzierżawca ma obowiązek sprzątania zanieczyszczeń powstałych w wyniku prowadzonej przez niego działalności.

2.4.2.1. Obowiązki dzierżawcy w zakresie bieżącego utrzymania czystości w okresie kwiecień – październik każdego roku obowiązywania umowy:

- teren uprzątnięty z zanieczyszczeń i opadłego z drzew posuszu do godziny 8:00;
- w piątki, soboty i niedziele w godzinach 16:00-18:00 - dodatkowe sprzątanie wraz z opróżnianiem koszy i wywozem zanieczyszczeń;
- kosze na śmieci: opróżnione, wymienione worki foliowe do godziny 8:00;
- ławki czyste, umyte z zabrudzeń, nieprzewidzianych nieczystości, ekskrementów ptasich, zalegającej na ławkach wody (np. poranna rosa), graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego- punkt dot. wszystkich elementów ławki np. drewnianych, metalowych, żeliwnych

- kosze na śmieci czyste, umyte z zabrudzeń wewnątrz i na zewnątrz, graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego
- przesunięte lub przewrócone ławki i kosze ustawione na właściwe miejsce;
- utrzymana czystość w najbliższym otoczeniu ławek: uprzątnięte nieprzewidziane nieczystości pod ławkami (np. wymiociny), usunięte chwasty i drobne zanieczyszczenia (np. niedopałki, kapsle, potłuczone szkło),
- zasypane doły wykopane przez psy;
- rozrzucone kretowiska;
- usunięte samosiewy;
- wygrodzenia zabezpieczające rabaty i krzewniki (oraz warkocze z chrustu) a także elementy oznaczeń zasięgu ogródka gastronomicznego poprawione i stabilnie zamontowane w gruncie.

Uwagi:

- W celu usuwania liści lub zanieczyszczeń dopuszcza się używanie urządzeń wsysających. Urządzenia takie mogą być stosowane tylko podczas porannych prac porządkowych do godz. godziny 8:00.
- Nie dopuszcza się do zalegania nieczystości i śmieci na terenie parku.
- Nie dopuszcza się pozostawiania kontenerów na terenie parku na czas dni świątecznych i weekendów.

2.4.2.2. Obowiązki dzierżawcy w zakresie bieżącego utrzymania czystości w okresie listopad-marzec każdego roku obowiązywania umowy:

- teren uprzątnięty z zanieczyszczeń i opadłego z drzew posuszu do godziny 9:00;
- kosze na śmieci: opróżnione, wymienione worki foliowe do godziny 9:00;
- ławki czyste, umyte z zabrudzeń, nieprzewidzianych nieczystości, ekskrementów ptasich, zalegającej na ławkach wody (np. poranna rosa), graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego;
- kosze na śmieci czyste, umyte z zabrudzeń wewnątrz i na zewnątrz, graffiti usunięte za pomocą specjalnego środka chemicznego
- przesunięte lub przewrócone ławki i kosze ustawione na właściwe miejsce;
- utrzymana czystość w najbliższym otoczeniu ławek: uprzątnięte nieprzewidziane nieczystości pod ławkami (np. wymiociny), usunięte chwasty i drobne zanieczyszczenia (np. niedopałki, kapsle, potłuczone szkło);
- zasypane doły wykopane przez psy;

- rozrzucone kretowiska;
- usunięte samosiewy;
- wygrodzenia zabezpieczające rabaty i krzewniki (oraz warkocze z chrustu) a także elementy oznaczeń zasięgu ogródka gastronomicznego poprawione i stabilnie zamontowane w gruncie.

Uwagi:

- W celu usuwania liści lub zanieczyszczeń dopuszcza się używanie urządzeń wsysających. Urządzenia takie mogą być stosowane tylko podczas porannych prac porządkowych do godz. godziny 8:00.
- Nie dopuszcza się do zalegania nieczystości i śmieci na terenie parku.
- Nie dopuszcza się pozostawiania kontenerów na terenie parku na czas dni świątecznych i weekendów.

2.4.2.3. Utrzymanie zieleni na terenie dzierżawionym

- w zakresie trawników: gotowa mieszanka traw powinna mieć oznaczony procentowy skład gatunkowy, klasę, numer normy według której została wyprodukowana, zdolność kiełkowania. Nasiona nie mogą mieć objawów zagrzybienia. Skład mieszanki traw na miejsca słoneczne: 80% kostrzewy trzcinowej, 10% wiechliny łąkowej, 10% życicy trwałej.
- zabrania się wprowadzania jakichkolwiek nasadzeń własnych
- zabrania się jakichkolwiek ingerencji w zieleń poza terenem dzierżawionym (np. koszenia trawy)
- zabrania się jakichkolwiek ingerencji w drzewa (np. wieszanie budek dla ptaków, wieszanie girland, oświetlenia etc).

2.5. Dodatkowe informacje o karach umownych stosowanych przez ZZW

- w przypadku stwierdzenia przez pracownika m.st. Warszawy zaparkowania lub wjazdu na teren Parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez Identyfikatorów wydanych przez ZZW, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,-zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia powyższego zakazu.
- w przypadku stwierdzenia naruszeń dotyczących organizowania wydarzeń pomiędzy godzinami 23:00- 7:00, umieszczenia znaków marketingowych bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,-zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych) za każdy nośnik oraz za każde wydarzenie.

3. OGÓLNE OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

3.1. Z uwagi na fakt, że Prochownia Północna stanowi zabytek, wszelkie prace polegające na umieszczaniu tablic, reklam, napisów, urządzeń technicznych oraz podejmowanie innych działań, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, poza udzieleniem pisemnej zgody Wydzierżawiającego, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840) wymagają uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz organu administracji architektoniczno-budowlanej.

3.2. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało przestrzeganie porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy (w tym przeprowadzanie bieżących napraw i konserwacji) oraz uporządkowanie i doprowadzenie go do stanu sprzed umowy, zgodnie z przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałość o sąsiedni teren i jego sprzątanie. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1469) oraz uchwała nr LXI/1631/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 1968). Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy mobilnych usytuowanych na dzierżawionym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymianie worków i wywozu nieczystości – w okresie od 1 kwietnia do 30 października każdego roku obowiązywania umowy, co najmniej 2 razy dziennie, a w pozostałym okresie- przynajmniej 1 raz dziennie; a także na zamiataniu, odśnieżaniu, uprzątaniu błota, lodu i innych zanieczyszczeń. Wydzierżawiający nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem dzierżawionym. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego, że na terenie parku zalegają śmieci pochodzące z działalności Dzierżawcy, na każde wezwanie Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie je niezwłocznie sprzątał.

3.3. Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia umów z właściwymi jednostkami na wywóz śmieci, dostawę energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy i przedłożenie ich Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia umów. Dzierżawca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie wywóz nieczystości, złoży deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zawrze odrębną umowę na wywóz nieczystości produkcyjnych. Pojemniki do składowania odpadów przetrzymywane będą w udostępnionej przez Wydzierżawiającego altanie śmietnikowej na terenie nieruchomości przy ul. Czarnieckiego 49.

3.4. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy, a w szczególności wymieniać witryn, okien, drzwi, przebudowywać otworów, wykonywać trwałej przebudowy układu wnętrza, wymiany elementów obiektu i wyposażenia zainstalowanego przez Wydzierżawiającego. Jakiekolwiek prace realizowane w przedmiocie dzierżawy w celu jego dostosowania do potrzeb Dzierżawcy oraz inne zmiany wykonane w czasie trwania umowy dzierżawy zostaną zaplanowane, zorganizowane i wykonane na koszt Dzierżawcy pod nadzorem osób wskazanych przez Wydzierżawiającego. Projekt przebudowy/aranżacji wykonany przez osoby uprawnione wymaga zatwierdzenia przez Wydzierżawiającego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Dzierżawcę zgodnie ze standardem budynku i przepisami prawa. Dzierżawca

powinien uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia niezbędne do dokonania zmian oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wydzierżawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian. Elementy wykończeniowe ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w budynku, które są trwale z nim związane stanowią część składową budynku. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji dokonanych w budynku, wykonanych jego staraniem, jeżeli urządzenia te, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową budynku. Jednakże Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia budynku do stanu pierwotnego przez Dzierżawcę i na jego koszt. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

3.5. Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, na własny koszt i we własnym zakresie, po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu Wydzierżawiającego, następujących bieżących napraw budynku:

- konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
- napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
- konserwacji lub naprawy grzejników, podgrzewaczy wody, urządzeń sanitarnych m.in.: mis ustępowych urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest budynek;
- drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania budynku, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych;
- uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w budynku
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
- naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
- odnawiania budynku wewnątrz gwarantującego utrzymanie budynku w należytej czystości, w tym malowania ścian, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
- napraw i konserwacji innych urządzeń będących na wyposażeniu budynku niezbędnych do jego prawidłowego użytkowania.

3.6. Dzierżawca zobowiązany będzie do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz swojego mienia znajdującego się na nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru, na własny koszt, przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W

przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 7 dni od momentu jej podpisania.

3.7. Dzierżawca zobowiązany będzie do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości przez okres trwania umowy dzierżawy i zachowania ciągłości ubezpieczenia w tym okresie. Poświadczony za zgodność z oryginałem dokument ubezpieczenia wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem dowodem uiszczenia składek należy przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia OC, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia nowej umowy ubezpieczenia OC poświadczonej za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia składek w terminie 7 dni od momentu jej podpisania.

3.8. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy poddzierżawiać lub oddać do bezpłatnego używania w całości lub części lub rozporządzać nim w inny sposób.

3.9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może umieszczać na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam. Zabrania się używania treści reklamujących wyroby i firmy związane z wyrobami tytoniowymi i alkoholowymi.

3.10. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed rozpoczęciem tej działalności.

3.11. Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania w działalności gastronomicznej z naczyń wielorazowego użytku, używania worków na śmieci i naczyń (również słomek do napojów) z materiałów biodegradowalnych,

3.12. Do obowiązków Dzierżawcy należy również:

- Zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

- Bezzwłoczne, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadamianie Wydzierżawiającego o wszelkich szkodach w przedmiocie dzierżawy zauważonych przez Dzierżawcę, niezależnie od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku, jeśli Dzierżawca nie powiadomi Wydzierżawiającego o szkodzie, Wydzierżawiający może wystąpić do Dzierżawcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niewykonania zobowiązania do powiadomienia. Dzierżawca jest zobowiązany do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w przedmiocie dzierżawy.

- Pilnowanie, aby na teren przedmiotu dzierżawy nie były wnoszone (oraz niedopuszczanie, aby pozostawały na terenie, jeśli zostaną wniesione) jakiekolwiek niebezpieczne materiały, których posiadanie jest zabronione przez polskie prawo lub przepisy wydane przez organy władz samorządowych.

- Ponoszenie wszelkich opłat, podatków (w tym podatku od nieruchomości), świadczeń publicznych związanych z nieruchomością oraz wynikających z przepisów prawa.

- Zabezpieczenie istniejących znaków osnowy geodezyjnej – wznowienie ich w przypadku zniszczenia oraz utrzymanie istniejącego drzewostanu i nawierzchni zielonych.

4. OGRANICZENIA

4.1. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

4.2. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren. Niezbędny zasięg terenu określa wykonawca ww. prac. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego jakiekolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

4.3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

4.4. Wydzierżawiający nie wyraża zgody:

- na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych,

- na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs", produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami" (w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu), nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia,

- na organizowanie pomiędzy godzinami 23:00-7:00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji,

- na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych.

5. KARY UMOWNE

W przypadku:

- każdej zmiany sposobu zagospodarowania dzierżawionego terenu, w szczególności nieuprawnionego korzystanie z terenu poza obszarem dzierżawionej nieruchomości, ulokowania dodatkowych naniesień na terenie, użycia znaków i informacji marketingowych, na które Wydzierżawiający nie wyraził zgody,

- organizowania pomiędzy godzinami 23:00-7:00 okazjonalnych uroczystości lub imprez handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas,

- nieprzestrzegania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy (w tym przeprowadzania bieżących napraw i konserwacji), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, i postanowieniami umowy, jak również braku dbałości o sąsiedni teren,

- wjazdu lub zaparkowania na terenie parku pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów i osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców) bez Identyfikatorów wydanych przez ZZW,

- stwierdzenia przez Wydzierżawiającego wykonania przez Dzierżawcę prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji przedmiotu dzierżawy lub utratę gwarancji,

- umieszczenia, bez zgody Wydzierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam,

- umieszczenia na terenie parku różnego rodzaju form reklamy zewnętrznej, tj. potykaczy, winderów, itp.

za każde stwierdzone naruszenie w/w zakazów lub obowiązków Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1.500,- zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych).

Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie przez Wydzierżawiającego naliczonych przez Wydzierżawiającego kar umownych z kaucji uiszczonej przez Dzierżawcę, chociażby wierzytelność Wydzierżawiającego o zapłatę kary umownej nie była jeszcze wymagalna (potrącenie umowne). Przed dokonaniem potrącenia Wydzierżawiający zawiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o wysokości i podstawie naliczonych kar umownych oraz prześle notę księgową. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do wzywania Dzierżawcy do zapłaty kary umownej i wyznaczania terminu do jej zapłaty przed dokonaniem czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym. Jeżeli potrącenie nie będzie możliwe, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od dnia otrzymania noty księgowej.

Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę, jeżeli poniesiona przez Wydzierżawiającego szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub powstanie z innych przyczyn.

Postanowienia umowne dotyczące kar umownych pozostają w mocy także po rozwiązaniu, wygaśnięciu umowy, w przypadku rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub upływu okresów wypowiedzenia określonych w umowie dzierżawy.

W przypadku dwukrotnego stwierdzenia ww. naruszeń Wydzierżawiający będzie miał prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. WARUNKI KONKURSU

6.1. Uczestnikami konkursu ofert mogą być osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym na podstawie przepisów prawa przyznana została zdolność prawna, które legitymują się minimum 3 letnim doświadczeniem w prowadzeniu działalności gastronomicznej.

6.2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

6.3. Miesięczny czynsz wywoławczy netto wynosi **5.386,50 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt groszy). Czynsz będzie powiększony o podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, tj. na moment przygotowania niniejszego informatora - 23%. Wysokość czynszu wywoławczego ustalono w oparciu o operat szacunkowy. **Oferowany czynsz netto nie może być niższy od czynszu wywoławczego.** Czynsz będzie aktualizowany w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.

6.4. Opłaty z tytułu czynszu będą dokonywane z góry przelewem na konto Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy w banku Polska Kasa Opieki S.A. nr rachunku 34 1240 1037 1111 0011 2430 6216, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przewidziana jest nadto kaucja na poczet zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, której wysokość stanowi sumę dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.

6.5. Wadium w wysokości **13.250,80 zł** (słownie: trzynaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt groszy) należy wpłacić na rachunek bankowy Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy w banku Polska Kasa Opieki S.A. nr rachunku 34 1240 1037 1111 0011 2430 6216 z dopiskiem „Wadium - Konkurs na wydzierżawienie Prochowni Północnej w Parku Żeromskiego" w terminie **do dnia 30 listopada 2023r.** UWAGA! Decyduje data uznania środków na koncie bankowym. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem 5 dni roboczych) od ogłoszenia wyników konkursu, odwołania konkursu bez podania przyczyny do czasu upływu terminu na składanie ofert konkursowych, zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert, uznania konkursu za nierozstrzygnięty, wycofania oferty przez oferenta przed terminem rozpoczęcia części jawnej konkursu. Wadium wniesione przez

oferenta, który konkurs wygrał, zalicza się na poczet kaucji tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń wynikających z umowy dzierżawy. Wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza nie stawi się w miejscu i w terminie zawarcia umowy podanym w zawiadomieniu.

6.6. Wyłącznym kryterium na podstawie którego nastąpi wybór zwycięskiej oferty, jest wysokość oferowanego czynszu (100% punktów do zdobycia w konkursie).

6.7. Pisemne oferty należy składać w terminie do dnia 30 listopada 2023 r. do godziny 16:00 w siedzibie Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy przy ul. Mickiewicza 22. Oferty składać można od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 16:00.

6.8. Ofertę składa się w formie pisemnej z wymaganymi dokumentami w nieprzejrzystej kopercie opisanej: „Oferta na wydzierżawienie Prochowni Północnej w Parku Żeromskiego". W kopercie muszą znajdować się:

- dowód wniesienia wadium wraz z numerem rachunku bankowego, na który nastąpi ewentualny zwrot wadium,
- oferta,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z informatorem konkursowym, warunkami konkursu ofert oraz ze stanem nieruchomości, projektem umowy dzierżawy i przyjmuje je bez zastrzeżeń
- oświadczenie zawierające zobowiązanie oferenta, że w przypadku wygrania konkursu ofert podpisze, w terminie i miejscu określonym przez Wydzierżawiającego w stosownym zawiadomieniu, umowę dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem konkursu ofert, pod rygorem utraty wpłaconego wadium,
- oświadczenie, że oferent nie zalega z opłatami na rzecz m.st. Warszawy, Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wraz z pisemnym zobowiązaniem się do dostarczenia zaświadczeń potwierdzających ww. stan przed zawarciem umowy,

6.9. Oferta musi zawierać:

- imię i nazwisko/nazwę i adres oferenta, Numer Identyfikacji Podatkowej,
- datę sporządzenia oferty,
- przedmiot oferty,
- cenę stanowiącą oferowaną wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, wyrażoną w złotych (cyfrowo i słownie),
- dokumenty potwierdzające spełnienie warunku - minimum 3 letniego doświadczenia w prowadzeniu działalności gastronomicznej,
- podpis oferenta, osoby upoważnionej do reprezentowania lub pełnomocnika/ów,

- w przypadku gdy ofertę składa osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której na podstawie przepisów prawa przyznana została zdolność prawna – oświadczenie jej upoważnionych do tego organów, o wyrażeniu zgody na wydzierżawienie nieruchomości będącej przedmiotem konkursu ofert, jak również wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzający kto jest upoważniony do jej reprezentowania wraz z oświadczeniem osób upoważnionych do reprezentowania oferenta, że od daty wydruku z KRS dane zawarte w rejestrze nie uległy zmianie do dnia złożenia oferty,

- w przypadku gdy ofertę składa osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą – wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wraz z oświadczeniem, że dane zawarte w wydruku nie uległy zmianie do dnia złożenia oferty,

- w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność w formie spółki cywilnej – kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem aktualnej umowy spółki cywilnej,

- pełnomocnictwo z potwierdzonym notarialnie podpisem, do reprezentowania osób uczestniczących w konkursie, jeśli oferta składana jest przez pełnomocnika,

Wszystkie informacje, dokumenty i oświadczenia muszą być złożone w oryginałach lub poświadczonych notarialnie kopiach.

6.10. Część jawna konkursu zostanie **przeprowadzona w dniu 5 grudnia 2023 r. o godz. 11:00** w Forcie Sokolnickiego w Warszawie, ul. Czarnieckiego 51.

7. UWAGI KOŃCOWE

7.1. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa, która powołana zostanie przez Dyrektora Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m.st Warszawy.

7.2. Nie przystąpienie przez oferenta, który wygrał konkurs do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z zawarcia umowy i utratę wadium. W takiej sytuacji Organizator konkursu będzie mógł zawrzeć umowę z oferentem, którego oferta uzyskała kolejny wynik.

7.3. Dyrektorowi Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy przysługuje prawo zmiany warunków pisemnego konkursu do czasu wpłynięcia pierwszej z ofert, odwołania konkursu bez podania przyczyny do czasu upływu terminu na składanie ofert konkursowych, a także prawo zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert. O skorzystaniu z któregokolwiek z powyższych uprawnień Dyrektor Żoliborskiego Domu Kultury w Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy informuje niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia konkursu.

7.4. Konkurs uznaje się za nierozstrzygnięty, jeżeli:

- nie wpłynęła żadna oferta,

- komisja konkursowa odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty,

- żaden z oferentów nie zaoferował co najmniej wywoławczego czynszu miesięcznego.

7.5. W przypadku, gdy oferent zalega z płatnościami lub toczy się w stosunku do oferenta postępowanie sądowe o zapłatę zadłużenia wobec m.st. Warszawy, jego oferta zostanie odrzucona.

7.6. Oferent może wycofać złożoną ofertę przed terminem rozpoczęcia części jawnej konkursu. O fakcie tym powinien poinformować Organizatora na piśmie. Wycofanie oferty po rozpoczęciu części jawnej konkursu nie jest możliwe.

7.7. Z uwagi na fakt, że Wydzierżawiającym jest samorządowa instytucja kultury, treść zawartej umowy dzierżawy, a w szczególności informacja dotycząca przedmiotu umowy 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).