

INFORMATOR PRZETARGOWY

na najem części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. Maślaków 1 o łącznej powierzchni 2129,6 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 4/3 z obrębu 1-12-10 z przeznaczeniem na prowadzenie gastronomii, z uwzględnieniem działalności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej jako działalności uzupełniającej.

1. Opis ogólny

Przedmiotem przetargu są części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Maślaków 1 na terenie Parku Kultury w Powsinie o powierzchni 2129,6 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 4/3 z obrębu 1-12-10, stanowiącej własność m.st. Warszawy, uregulowanej w księdze wieczystej WA2M/00143662/3, z przeznaczeniem na prowadzenie gastronomii, z uwzględnieniem działalności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej.

Park Kultury w Powsinie położony jest na terenie dzielnicy Ursynów. Park graniczy bezpośrednio z Lasem Kabackim oraz z Ogrodem Botanicznym PAN. Stacja M1 Kabaty jest oddalana o około 3 km. Odległość od centrum Warszawy to około 15 km. Przy wejściu do Parku zlokalizowany jest duży parking samochodowy jak również przystanek komunikacji miejskiej Powsin-Park Kultury obsługiwany przez linię 519. W odległości około 900 m znajduje się Centrum Konferencyjno-Apartamentowe „Mrówka”. W odległości około 550 m znajduje się farma „Cztery Pory Roku” gdzie jest prowadzona edukacja przyrodnicza na poziomie przedszkolnym oraz wczesnoszkolnym. W odległości około 4,4 km znajduje się Centrum rekreacyjno-sportowe „Wawa Wake”. W odległości około 4,8 km znajduje się miejscowość Konstancin-Jeziorna znana z walorów uzdrowiskowych związanych ze złożami wód leczniczych oraz charakterystycznego mikroklimatu.

Na terenie Parku Kultury w Powsinie znajdują się obiekty rekreacyjno-sportowe takie jak sezonowy odkryty basen kąpielowy czynny od czerwca do końca sierpnia, ośrodek wypoczynkowy z 75 miejscami noclegowymi udostępnianymi przez cały rok, tory do mini golfa, boiska do siatkówki, siatkówki plażowej oraz koszykówki. W części zachodniej znajduje się pawilon rekreacyjno-sportowy z czterema kortami tenisowymi, kręgielnią, siłownią oraz sauną. Na terenie funkcjonuje plac zabaw z licznymi atrakcjami dla najmłodszych. Pozostały obszar pełni funkcję wypoczynkową o charakterze parkowym oraz leśnym wyposażonym w elementy małej architektury.


Na terenie Parku znajduje się również pomnik przyrody – dąb szypułkowy „Hetman”.

Park Kultury w Powsinie jest odwiedzany przez mieszkańców Warszawy oraz okolicznych gmin. Z płatnych usług oferowanych przez Park korzysta rocznie około 50 000 osób, jest to jednak jedynie część

odwiedzających. W letnie weekendy z przestrzeni Parku korzysta nawet 10 000 osób. Znaczącą grupą odwiedzających stanowią seniorzy, rodziny z dziećmi oraz osoby uprawiające sport.



Legenda

 1. Korty tenisowe	 8. Wypożyczalnia	 15. Biuro Parku	 22. Ognisko/grill
 2. Słownia	 9. Stoły do ping-ponga	 16. Kącik szachowy	 23. Boisko do siatkówki
 3. Sauna	 10. Boisko do koszykówki	 17. Dąb 'Hetman'	 24. Tereny rekreacyjne
 4. Domki wypoczynkowe	 11. Gastronomia	 18. Amfiteatr	 25. Ujęcie wody
 5. Kręgielnia	 12. Plac zabaw	 19. Boisko do piłki nożnej	 26. Petanque
 6. Basen	 13. Słownia plenerowa	 20. Przystanek	 27. Ogród botaniczny
 7. Park linowy	 14. Mini golf	 21. Parking	 28. Toalety

2. Opis przedmiotu konkursu

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla działki nr 4/3 z obrębu 1-12-10 nie ma ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b) opis powierzchni przeznaczonych do najmu

- a. Budynek baru pod sosnami (lokal nr 1) o powierzchni 178 m² z terenem pod ogródek gastronomiczny o powierzchni 600 m². Budynek składający się dwóch części połączonych ze sobą:
 - budynek drewniany parterowy, na podmurówce z cegły, ściany z krawędziaków konstrukcji szkieletowej. Szkielet obustronnie obity deskami z ociepleniem wykonanym z trocin zmieszanych z wapnem. Podłogi wykonane z desek sosnowych. Konstrukcja dachu drewniana, pokryta blachą trapezową ocynkowaną, stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną z własnym przyłączem elektrycznym, instalację wodną zasilaną z ujęcia własnego Parku Kultury w Powsinie oraz sieć kanalizacyjną doprowadzającą nieczystości do lokalnego zbiornika bezodpływowego.
 - część o powierzchni 20 m² (w obrysie istniejącego fundamentu) zlokalizowana na tyłach budynku drewnianego, może zostać przeznaczona na taras lub ogród zimowy.
 - budynek parterowy murowany z cegły silikatowej z częściowym podpiwniczeniem. Podłogi wykonane z lastryko. Konstrukcja dachu drewniana, pokryta blachą trapezową ocynkowaną, stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną z własnym przyłączem elektrycznym, instalację wodną zasilaną z ujęcia własnego Parku Kultury w Powsinie oraz sieć kanalizacyjną doprowadzającą nieczystości do lokalnego zbiornika bezodpływowego.
 - teren pod ogródek gastronomiczny o powierzchni 600 m², grunt nieutwardzony porośnięty starodrzewem sosnowym.
- b. Pomieszczenie klubokawiarni (lokal nr 2) o łącznej powierzchni 114,1 m² (pomieszczenia 64,1 m², taras 50 m²). Budynek drewniany na fundamencie murowanym z cegły. Ściany drewniane ocieplone, obite obustronnie deskami. Podłogi wykonane z desek sosnowych ułożone na legarach. Stolarka okienna PCV, drzwi drewniane. Pomieszczenie wyposażone w instalację elektryczną (podlicznik), wodną zasilaną z ujęcia własnego Parku Kultury w Powsinie oraz kanalizacyjną odprowadzającą nieczystości płynne do współdzielonego zbiornika na nieczystości płynne. Taras o konstrukcji drewnianej częściowo zadaszony. Z prawem do zajmowania dodatkowej powierzchni tarasu do 50 m² w okresie od kwietnia do października, z której Najemca będzie mógł korzystać poza godzinami pracy części administracyjnej tj. w dni powszednie po godzinie 15:00 oraz w soboty, niedziele i święta przez cały dzień.
- c. Pawilon letni (lokal nr 3) o powierzchni 299 m² (powierzchnia 42 m², zadaszony taras 77 m², oraz powierzchnia niezadaszona do zagospodarowania 180 m²) budynek o konstrukcji stalowej przykryty blachą trapezową, taras płytą falistą. Pomieszczenie wyposażone w instalację elektryczną (podlicznik), zasilanie w wodę oraz zbiornik bezodpływowy.
- d. Pomieszczenia restauracyjne (lokal nr 4) na 1 piętrze budynku pawilonu rekreacyjno-sportowego o powierzchni 938,5 m² (sala restauracyjna 128,5 m², zaplecze/kuchnia 124 m², taras 86 m²) oraz przylegającego do budynku terenu o powierzchni 300 m² na dokonanie naniesień, 300 m² na prowadzenie sezonowego ogródka. Pomieszczenie wyposażone w instalację elektryczną (podlicznik), wodną zasilaną z ujęcia własnego Parku Kultury w Powsinie oraz kanalizacyjną odprowadzającą nieczystości płynne do współdzielonego zbiornika na nieczystości płynne.

Przedmiot konkursu będzie udostępniony do oglądania, zgodnie z zapisami w Regulaminie przetargu.

I. ZADANIA, CELE I OBOWIĄZKI NAJEMCY ORAZ WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTU NAJMU :

Najemca powinien przestrzegać zasad wykorzystania przedmiotu przetargu tj. zagospodarować obiekt tak aby spełniał funkcje, o których mowa poniżej.

1. Cele:

- 1.1. Głównym celem jest działalność gastronomiczna, z uwzględnieniem całorocznego funkcjonowania lokalu nr 2 i całorocznym dostępem do maszyn wendingowych w lokalu nr 4 , pozostałe obiekty mogą funkcjonować sezonowo od 15 kwietnia do 30 września.
- 1.2. Zakres działalności gastronomicznej należy rozszerzyć o program ukierunkowany na działalność kulturalno-oświatową i rekreacyjną, prowadzoną wyłącznie na najmowanej nieruchomości.
- 1.3. Wynajmujący, wymaga, żeby w okresie listopad – marzec tereny przeznaczone na ogródki sezonowe były utrzymywane w stanie uporządkowanym.
- 1.4. Program kulturalny powinien być przeprowadzany przez cały rok w godzinach 12:00 – 19:00. Z zastrzeżeniem, że w okresie od października do maja wydarzenia mogą być organizowane tylko w pomieszczeniach klubokawiarni. Częstotliwość proponowanych wydarzeń musi być nie mniejsza niż 2 razy w miesiącu w okresie od maja do października i raz w miesiącu od listopada do kwietnia. Po godzinie 22.00 muzyka z lokali nie może być słyszana poza obszarem wyznaczonym do utrzymania porządku. Wynajmujący nie wyraża zgody na organizowanie wydarzeń masowych.
- 1.5. Park Kultury w Powsinie jest odwiedzany przez różne grupy wiekowe, znaczącą część stanowią seniorzy i rodziny z dziećmi. Oferta gastronomiczna oraz kulturalno – oświatowa powinna przewidywać menu oraz tematykę programową dostosowaną do tych grup i ich możliwości finansowych.

2. Wytyczne dotyczące zagospodarowania nieruchomości:

- 2.1. z uwagi na fakt, że Park Kultury w Powsinie leży na terenie otuliny Rezerwatu Przyrody im. Stefana Starzyńskiego oraz jest terenem wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta, wszelkie prace polegające na umieszczaniu tablic, reklam, napisów, urządzeń technicznych oraz podejmowanie innych działań, które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu, wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
- 2.2. dojazd dostaw do nieruchomości stanowiących przedmiot przetargu, może być realizowany przed godziną 11:00 lub po godzinie 18:00. Wynajmujący informuje, że na terenie Parku obowiązuje zakaz poruszania się samochodami, bez pisemnej zgody Wynajmującego. Dostawy do lokali położonych poza zasięgiem drogi dojazdowej, mogą być realizowane przy wykorzystaniu wózków ręcznych lub elektrycznych,
- 2.3. bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie będzie mógł dokonywać zmian ani ulepszeń przedmiotu najmu i wprowadzać nasadzeń wieloletnich,
- 2.4. najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania pozostałej przestrzeni Parku Kultury w Powsinie zgodnie z zasadami współżycia społecznego,

- 2.5. najemca zobowiązuje się wyposażyć na własny koszt lokal w niezbędne, zgodnie z niniejszymi założeniami, ofertą oraz ustaleniami z Wynajmującym,
- 2.6. najemca zobowiązuje się wykazywać dbałość o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu najmu i jego wyposażenia zgodnie z ofertą,
- 2.7. najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w porządku i czystości oraz konserwować i utrzymywać w sprawności technicznej i estetycznej,
- 2.8. najemca zobowiązuje się używać wyłącznie grilli gazowych,
- 2.9. w przestrzeni niezabudowanej przeznaczonej do zagospodarowania (dotyczy lokalu nr 1 (20 m²) dopuszcza się organizację ogrodu zimowego lub ogródka zewnętrznego. Elementy stałe nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego, dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora wyłącznie na przedniej ścianie naniesienia, a jej wielkość nie przekroczy 15% powierzchni. W przypadku stosowania innych rozwiązań należy przestrzegać zasad określonych dla sezonowych ogródków gastronomicznych.
- 2.10. w przestrzeni niezabudowanej przeznaczonej do zagospodarowania (dotyczy lokalu nr 3 (180 m²)) dopuszcza się organizację ogródka zewnętrznego ze strefą grilla z częściową zabudową stałą (nie przekraczającą 25% powierzchni) w formie kontenerowej z elewacją drewnianą lub wiernie imitującą materiały naturalne. Elementy stałe nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego, dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora wyłącznie na przedniej ścianie naniesienia, a jej wielkość nie przekroczy 15% powierzchni. W przypadku stosowania innych rozwiązań należy przestrzegać zasad określonych dla sezonowych ogródków gastronomicznych.
- 2.11. w przestrzeni niezabudowanej przeznaczonej do zagospodarowania (dotyczy lokalu nr 4 (300 m² terenu zewnętrznego przeznaczonego do zagospodarowania) dopuszcza się organizację ogródka zewnętrznego ze strefą grilla z częściową zabudową stałą w formie kontenerowej z elewacją drewnianą lub wiernie imitującą materiały naturalne. Elementy stałe nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego, dopuszczalne jest jedynie umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora wyłącznie na przedniej ścianie naniesienia a jej wielkość nie przekroczy 25% powierzchni. W przypadku stosowania innych rozwiązań należy przestrzegać zasad określonych dla sezonowych ogródków gastronomicznych.
- 2.12. urządzić powierzchnie sezonowych ogródków gastronomicznych według następujących zasad (dotyczy ogródków sezonowych i terenów zewnętrznych, z wyłączeniem miejsc wskazanych do trwałego zagospodarowania):
 - ogródek winien 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 konstrukcji posiadających trwałe zadaszenia, nie dopuszcza się także instalowania na obrzeżach przekryć rolet, które po rozwinięciu mogłyby utworzyć ściany ogródka;
 - dopuszcza się „zadaszenie”/ przekrycie ogródka jedynie w formie:
 - parasoli składanych o jednym punkcie podparcia, z masztem o wysokości nieprzekraczalnej 3,2 m i płaskiej czaszy lub tzw. kominkami; czasze parasoli mogą być czteroboczne, wieloboczne lub koliste o średnicy mniejszej niż 4 m,

- markiz instalowanych bezpośrednio do elewacji budynków nad witrynami lokalu, markiz dostawianych do elewacji na niezależnej samonośnej konstrukcji bez podpór od strony zewnętrznej;

- markiz samonośnych wolnostojących, tzw. parasoli podłużnych; rozmieszczenie wszystkich podpór przekrycia ogródka powinno zostać wyznaczone wzdłuż jednej linii; długość boku przekrycia nie może być większa niż 4 m; minimalny prześwit pomiędzy krawędzią przekrycia a poziomem gruntu nie może być mniejszy niż 2,4 m

- przekrycia powinny mieć kolorystykę stonowaną o niskim stopniu nasycenia barwą (np. ecru), w odcieniach, szarości, dopuszcza się także kolorystykę ciemniejszą nawiązującą do księgi znaku Parku Kultury w Powsinie lub czerń;

- przekrycia parasoli i markiz nie mogą 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 może przekraczać 25 cm; nazwa i logo lokalu powinny być wyeksponowane i dobrze widoczne oraz nie być przysłonięte, ani zdominowane przez logo bądź nazwę własną sponsora;

- dopuszcza się montaż ogrodzenia niezwiązanego trwale z gruntem, o wysokości 0,8 m, o konstrukcji lekkiej, ażurowej, metalowej lub drewnianej, nawiązującej do istniejących w otoczeniu form małej architektury; możliwe jest zastosowanie jako ogrodzenia niskich pojemników z roślinami ozdobnymi o wysokości łącznej nie przekraczającej 1,1 m; dopuszcza się także rezygnację z ogradzania ogródka;

- dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu ogródka tabliczki z nazwą własną lokalu lub logo sponsora, z zastrzeżeniem, iż tabliczka ta będzie wkomponowana w ogrodzenie zgodnie z jego charakterem, a jej wielkość nie przekroczy 15% powierzchni pojedynczego przęsła ogrodzenia; wykluczone jest umieszczanie na ogrodzeniu ogródka jakichkolwiek innych treści reklamowych;

- w obrębie ogródka powinny być ustawione jedynie stoliki, siedziska, parasole oraz kompozycje kwiatowe; dopuszcza się stosowanie nagrzewnic, spełniających warunki bezpieczeństwa p.poż;

- dopuszcza się na terenie ogródka przyległego do lokalu nr 1 organizację strefy z grillem;

- nie dopuszcza się stosowania mebli, parasoli i wygrodzeń wykonanych w całości z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem mebli, które wiernie imitują materiały naturalne lub pokryte są tkaninami;

- w ogródkach dopuszcza się ustawianie rozbieralnych podestów o maksymalnej wysokości 15 cm; dla wyrównania naturalnej pochyłości terenu, wysokość podestu może zostać zwiększona pod warunkiem umożliwienia dostępności ogródka osobom z niepełnosprawnościami;

- poza powierzchnią ogródka wykluczone jest ustawianie dodatkowych elementów dekoracyjnych i reklamowych, w szczególności tzw. koziołków – „potykaczy”;

- w obrysie ogródka, przy wejściu może być ustawiony jeden element identyfikujący z informacją o menu, w postaci ażurowego postumentu o maksymalnej wysokości do 150 cm (np. w formie sztalug) z tablicą o wymiarach 90 x 60 cm, tablica ta może

być zamkniętą mini-gablotą, tabletem lub deską do pisania kredą;

3. Zadania i obowiązki Najemcy dotyczące przedmiotu najmu:

3.1. Najemca zobowiązany jest:

- a. przedstawić koncepcję zagospodarowania przedmiotu najmu, w tym aranżację wnętrza lokalu, proponowaną nazwę lokalu.
- b. Przedstawiona koncepcja zagospodarowania przedmiotu najmu ma być zgodna z ramowymi założeniami:
 - lokal nr 1 – lokal może być prowadzony w formie restauracji z elementami baru szybkiej obsługi z wykorzystaniem sali jadalnej. Lokal musi być przystosowany do wydawania dużej liczby posiłków w sezonie letnim. Preferowane zagospodarowanie pomieszczeń polega na wykorzystaniu części drewnianej budynku na salę jadalną z przeniesieniem wejścia do budynku na stronę wschodnią oraz aranżacją przestrzeni na tyłach budynku na ogródek sezonowy lub ogród zimowy.
 - lokal nr 2 – lokal może być prowadzony w formie kawiarni z możliwością serwowania przekąsek, kanapek, ciast. Istotne jest zachowanie charakteru pomieszczenia wykonanego z drewna. Do ogrzewania pomieszczenia należy wykorzystać zamontowany kominek (możliwa przebudowa). Istnieje możliwość zmiany układu pomieszczeń wewnątrz, po akceptacji projektu zmian przez Wynajmującego.
 - lokal nr 3 – lokal może być prowadzony jako letni bar. Brak dodatkowych wymagań Wynajmującego do sposobu zagospodarowania.
 - lokal nr 4 – lokal może być prowadzony w formie restauracji z elementami baru szybkiej obsługi z wykorzystaniem sali jadalnej. Koncepcja funkcjonowania lokalu powinna obejmować obsługę osób korzystających z części sportowej i rekreacyjnej obiektu tj. kortów tenisowych, siłowni, sauny, kręgielni oraz w okresie zimowym (przy sprzyjających warunkach śniegowych) wypożyczalni nart biegowych.
- c. Prowadzić działalność gastronomiczną w trakcie trwania umowy w wymiarze nie mniejszym niż:
 - bar pod sosnami (lokal nr 1) od 15 do 30 kwietnia – 10:00 – 18:00, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień – w godzinach 9:00 – 20:00;
 - w budynku klubokawiarni (lokal nr 2) codziennie w okresie: listopad, grudzień, styczeń, luty, marzec w godzinach 10:00 – 17:00, październik, kwiecień – 10:00 – 18:00, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień – w godzinach 9:00 – 20:00, z dopuszczeniem możliwości nieotwarcia obiektu w dni świąteczne takie jak: Wszystkich Świętych, I Dzień Bożego Narodzenia, I Dzień Wielkanocy oraz skrócenia czasu otwarcia w dni takie jak: Wigilia Bożego Narodzenia, 31 grudnia, Nowy Rok, Wielka Sobota;
 - pawilon letni (lokal nr 3) w soboty, niedziele i dni świąteczne w okresie: 15-30 kwietnia, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień – w godzinach 11:00 – 18:00;
 - pomieszczenia restauracyjne (lokal nr 4) w godzinach od 10:00 do 19:00 przynajmniej w formie automatów wendingowych z napojami oraz przekąskami z dopuszczeniem możliwości nie otwarcia obiektu w dni świąteczne takie jak: Wszystkich Świętych, I i II Dzień Bożego Narodzenia, I i II

Dzień Wielkanocy oraz Wigilia Bożego Narodzenia, 31 grudnia, Nowy Rok, Wielka Sobota,

- d. Oferować dania spełniające kryterium: 60% oferowanego menu byłoby przygotowywane jako dania zbilansowane, o obniżonej zawartości tłuszczu oraz soli z wykorzystaniem produktów pochodzących ze zrównoważonych upraw i hodowli.
- e. zadbać o estetykę elewacji najmowanych nieruchomości poprzez nie zasłanianie więcej niż 20% powierzchni witryn, nie przesłanianie detali architektonicznych elewacji oraz nie stosowania wyświetlaczy (z wyłączeniem wyświetlaczy informujących o daniach gotowych do odbioru).
- f. stosować kolorystykę na zewnątrz obiektów nawiązującą do księgi znaku Parku Kultury w Powsinie lub o niskim poziomie nasycenia barwą (np. ecru) w odcieniach szarości, lub czerni. Elementy metalowe powinny być wykonane ze stali nierdzewnej lub pomalowane w odcieniu zbliżonym do koloru RAL 7016.
- g. przedstawić propozycję szyldów reklamowych lokali, sugerowany rodzaj to neony rurowe lub ledony.
- h. Zbierać odpady komunalne w sposób selektywny, minimalizować ilość odpadów oferując opakowania zwrotne za kaucją.
- i. Stosować w realizacji zamówień pagery lub wyświetlanie numerów zamówień gotowych do odbioru na wyświetlaczach. Niedopuszczalne jest informowanie o gotowych zamówieniach przez system nagłośnieniowy bądź wywoływanie.
- j. Przedstawić propozycję sposobu obsługi gastronomicznej klientów ośrodka wypoczynkowego (osoby indywidualne, grupy zorganizowane). Ośrodek wypoczynkowy posiada 75 miejsc noclegowych.
- k. przedstawić profil programowy lokali zawierający wskazanie, jakiego rodzaju działalność stałą ma zamiar prowadzić oraz jakiego rodzaju wydarzenia mają być realizowane
(z wyłączeniem imprez motorowych i samochodowych, dyskotek i innych nocnych imprez tanecznych - nie dopuszczanych przez Wynajmującego). W ofercie programowej należy wskazać cele i adresatów działalności aktywizującej. Program powinien zostać przedstawiony w formie opisu profilu działania na cały okres działalności oraz załączonego kalendarza wydarzeń na rok 2022 w układzie miesięcznym.
- l. realizować przedstawiony Wynajmującemu program. Jeśli zajdzie konieczność zmiany programu Najemca zobowiązany jest do przedstawienia propozycji zmiany (na 7 dni przed planowaną zmianą) Wynajmującemu i uzyskania od niego akceptacji.
- m. za każde stwierdzenie przez Najemcę niewykonania pozycji programu Wynajmujący naliczy kary finansowe potrącone z kaucji.

3.2. Najemca powinien posiadać doświadczenie w prowadzeniu działalności o podobnym charakterze, w tym działalności związanej z funkcją aktywizacyjną.

3.3. Do obowiązków Najemcy będzie należało również przestrzeganie porządku i czystości w przedmiocie najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej, a także dbałość o sąsiedni teren, w tym przeprowadzanie bieżących napraw i jego sprzątnięcie. Bieżące utrzymanie czystości powinno polegać na zbieraniu śmieci do koszy

mobilnych usytuowanych na najmowanym terenie, obsługujących usługi gastronomiczne oraz zapewnieniu ich terminowego opróżniania, wymiany worków i wywozu nieczystości a także zamiataniu i odśnieżaniu. Wynajmujący nie przewiduje usytuowania mobilnych pojemników na śmieci poza terenem najmowanym.

- 3.4. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego, że na terenie Parku zalegają śmieci pochodzące z działalności Najemcy, Najemca, na każde wezwanie Wynajmującego, będzie je niezwłocznie sprzątał.
- 3.5. Najemca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie wywóz nieczystości płynnych z nieruchomości, które mają własne zbiorniki bezodpływowe; będzie rozliczał się z Wynajmującym w wysokości 50 % kosztów ponoszonych przez Wynajmującego za wywóz nieczystości płynnych z obiektów, które mają współdzielone zbiorniki bezodpływowe; zawrze umowę z podmiotem uprawnionym do odbioru odpadów komunalnych oraz na wywóz nieczystości produkcyjnych.
- 3.6. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie będzie mógł dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, a w szczególności wymieniać witryn, okien, drzwi, przebudowywać otworów, wykonywać trwałą przebudowę układu wnętrza, wymiany elementów obiektu i wyposażenia zainstalowanego przez Wynajmującego. Jakikolwiek prace realizowane w przedmiocie najmu w celu jego dostosowania do potrzeb Najemcy oraz inne zmiany wykonane w czasie trwania umowy najmu zostaną zaplanowane, zorganizowane i wykonane na koszt Najemcy pod nadzorem osób wskazanych przez Wynajmującego. Projekt przebudowy/aranżacji wykonany przez osoby uprawnione wymaga pisemnego zatwierdzenia przez Wynajmującego i powinien być wykonywany pod nadzorem osób wskazanych przez Wynajmującego. Wszystkie zmiany będą wykonane przez Najemcę zgodnie ze standardem budynku i przepisami prawa. Najemca powinien uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia, niezbędne do dokonania zmian oraz zobowiązuje się do dostarczenia Wynajmującemu pełnej dokumentacji powykonawczej dotyczącej zmian. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego wykonania prac bez jego zgody powodujących trwałe naruszenie konstrukcji lub utratę gwarancji, **Wynajmujący naliczy kary, o których mowa w § 16 projektu umowy najmu.**
- 3.7. Po zakończeniu przedmiotu najmu zasady zwrotu lokali reguluje § 18 projektu umowy najmu.
- 3.8. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może umieszczać na przedmiocie najmu oraz wyposażeniu napisów i innych oznaczeń oraz szyldów, plakatów, neonów, reklam.
- 3.9. Najemca jest zobowiązany do uzyskania wymaganych prawem zaświadczeń, zezwoleń niezbędnych do prowadzenia swojej działalności przed jej rozpoczęciem.
- 3.10. Do Najemcy należy również:
 - a. Ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz swojego mienia znajdującego się w nim od szkód, które mogą wystąpić, a w szczególności od zalania, kradzieży, dewastacji i pożaru.
 - b. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej przez okres trwania umowy.
 - c. Ochrona przedmiotu najmu oraz zabezpieczenie mienia Wynajmującego w przypadku prowadzenia działalności w sali restauracyjnej w pawilonie rekreacyjno-sportowym poza godzinami pracy części sportowej obiektu.
 - d. Zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
 - e. Bezwzględne, nie później jednak niż w ciągu 2 dni, powiadamianie Wynajmującego o wszelkich szkodach w przedmiocie najmu zauważonych przez Najemcę, niezależnie

od obowiązku dokonania naprawy. W przypadku jeśli Najemca nie powiadomi Wynajmującego

o szkodzie, Wynajmujący może wystąpić do Najemcy z roszczeniem z tytułu szkód wynikłych z niewykonania zobowiązania do powiadomienia. Najemca jest zobowiązany do podjęcia wszelkich działań w celu zredukowania poziomu szkód w przedmiocie najmu.

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

II. Przetarg

1. Roczny czynsz wywoławczy netto 383 529,60 zł, w skład którego wchodzi następujące składniki:

		powierzchnia	stawka m2 netto	czynsz miesięczny netto
Lokal 1	Pomieszczenie	178,00	44,00 zł	7 832,00 zł
	Ogródek	600,00	3,58 zł	2 148,00 zł
Lokal 2	Pomieszczenie	64,10	45,00 zł	2 884,50 zł
	Taras	50,00	3,58 zł	179,00 zł
Lokal 3	pawilon letni grunt	299,00	3,58 zł	1 070,42 zł
Lokal 4	pomieszczenia restauracyjne	252,50	50,00 zł	12 625,00 zł
	Taras	86,00	3,58 zł	307,88 zł
	grunt pod naniesienia	300,00	12,80 zł	3 840,00 zł
	Ogródek	300,00	3,58 zł	1 074,00 zł
			suma czynsz miesięczny	31 960,80 zł
			czynsz roczny netto	383 529,60 zł

Czynsz będzie powiększony o podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

Oferowany czynsz miesięczny netto musi być wyższy 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.

2. Wnoszenie opłat

Opłaty z tytułu czynszu będą dokonywane w cyklu miesięcznym na podstawie przesyłanych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

Wynajmujący dopuszcza na wniosek oferenta ustalenie płatności czynszu w podziale na czynsz sezonowy płacony w miesiącach: kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień oraz poza sezonem w miesiącach: styczeń, luty, marzec, październik, listopad, grudzień. Przy czym miesięczny czynsz netto płacony poza sezonem nie może być niższy niż 15 000 zł oraz suma czynszu za wszystkie miesiące musi być równy czynszowi zaproponowanemu w ofercie przetargowej oraz wyższy od czynszu wywoławczego.