

Oświadczenie

Organizacje i firmy wskazane poniżej, zebrane w Konsorcjum Przystań Warszawa, w poczuciu ogromnej straty, oświadczają, że mimo wieloletniego oczekiwania¹ na udział w przetargu na prowadzenie ośrodka wodniackiego na terenie położonym przy ul. Zaruskiego, **nie wystartują w przetargu**, ze względu na warunki w nim określone, uniemożliwiające na tym terenie prowadzenie działalności zgodnej z celami organizacji oraz programem określonym w Informatorze przetargowym.

Biorąc pod uwagę zasady przetargu, rozpatrywane i analizowane były różne formy współpracy. Prowadziliśmy rozmowy z organizacjami edukacyjnymi, jak również komercyjnie działającymi w obszarze Wisły, mającymi duże zaplecze administracyjne i biznesowe. Niestety, ryzyko biznesowe i organizacyjne nakładane na Dzierżawcę jest zbyt duże do udźwignięcia. Składają się na to czynniki zarówno prawno-finansowe (ogromne koszty czynszu i dodatkowe koszty operacyjne oraz odpowiedzialność prawna nałożona na Dzierżawcę), jak również niektóre specyficzne zasady użytkowania terenu znacznie utrudniające działalność organizacji wodniackich.

Bardzo trudny w praktyce okazał się zaproponowany model mający łączyć działalność biznesową firm i niekomercyjną organizacji pozarządowych. Bez określenia zewnętrznych zasad (np. w przetargu) działania dochodowe, komercyjne, mają naturalną tendencję do wypierania działań niedochodowych, pożytku publicznego. Jednocześnie organizacje pozarządowe, realizując swe cele statutowe, nie są w stanie w znaczącym stopniu zmieniać swych programów tak, by być w stanie ponosić tak duże koszty dzierżawy.

Decyzja o rezygnacji z udziału w przetargu zapadła w oparciu o następujące czynniki:

1. Wysokie koszty czynszu

- o operat, na którym oparta jest **minimalna wysokość czynszu**, powstał na podstawie danych z **umów najmu, w których nie występują koszty dodatkowe wymienione w ust. 2;**
- o inne proponowane przez ZZW konkursy/wykazy na dzierżawę na cele społeczne mają niższe stawki (ww. teren ok. 17 zł/m² netto, Wał Miedzeszyński 399 poniżej 2 zł/m², Skwer Ormiański ok. 13 zł/m²).

2. Wysokie koszty dodatkowe, związane z **obowiązkiem utrzymania i ochrony ogólnodostępnego terenu otaczającego dzierżawione budynki**², w szczególności:

- o ochrona (24h/dobę) obszaru w pełni ogólnodostępnego co realnie ogranicza możliwości chronienia tak ogromnego terenu przed dewastacją czy zanieczyszczeniem;
- o codzienne sprzątanie, odśnieżanie całego terenu, malowanie budynków co dwa lata niezależnie od gwarancji i stanu ścian;
- o pełną odpowiedzialność finansową Dzierżawcy za uszkodzenia elewacji budynków przez osoby postronne (w pobliżu jest stadion piłkarski);
- o wstępne szacunkowe koszty dodatkowe przewyższają koszty czynszu.

Pełna odpowiedzialność za utrzymanie terenu otaczającego budynki spoczywa na Dzierżawcy (pod rygorem kar czy wypowiedzenia umowy) jednocześnie nie dając Dzierżawcy praw do zarządzania/wykorzystania tego terenu, który pozostaje całkowicie w rękach ZZW.

Szacujemy, że **realna stawka dzierżawy przy uwzględnieniu tych kosztów to ok. 40-50 zł/m².**

3. Duże **ograniczenia dotyczące form prawnych** Dzierżawcy:

- o konsorcjum, przy dużej liczbie podmiotów, jest dla konsorcjantów zbyt ryzykowne (pełna odpowiedzialność prawno-finansowa każdego podmiotu za wszystkie działania konsorcjum);
- o warunki przetargu wykluczają powołanie spółki non profit, dzierżawiącej i zarządzającej obiektem w imieniu konsorcjantów (ze względu na niespełnienie wymogu rocznego doświadczenia);
- o brak możliwości udostępniania, podnajmowania czy poddzierżawiania, ze względu na bardzo wysoką opłatę dodatkową, wynoszącą 50% całego czynszu, niezależnie od czasu czy powierzchni, w praktyce uniemożliwia zarządzanie w modelu zarządzający-współdzierżawcy/poddzierżawcy.

Mimo starań nie znaleźliśmy formy ani biznesowej, ani społecznej pozwalającej na udział w przetargu na dzierżawę całego terenu.

¹ pierwsze pismo wystosowaliśmy w 2012 r., początki konsorcjum sięgają 2017 r.

² Obszaru Oddziaływania – terenu otaczającego budynki, obejmującego 14 tys. m², siedmiokrotnie większego niż powierzchnia budynków.

4. **Opłata za poddzierżawianie skutecznie zniechęca do współdzielenia** przestrzeni i udostępniania jej innym organizacjom wodniackim, co jest dotkliwe przy braku tego typu obiektów nad Wisłą oraz ogranicza możliwości współpracy przy organizacji wspólnych działań. Jest też nieproporcjonalna do ew. przychodów.
5. **Liczne ograniczenia dotyczące działań** w dzierżawionych budynkach i otoczeniu, m.in.:
 - o brak możliwości poruszania się sprzętem mechanicznym na potrzeby prowadzenia działalności, w tym transportu sprzętu wodniackiego; do tego zaproponowany system przepustek wydaje się być niepraktyczny i kosztowny;
 - o brak wyznaczonych dojazdów do hangarów;
 - o brak możliwości wykorzystania terenu na działania, takie jak: ustawienie zewnętrznych stojaków na sprzęt sportowy, przechowywanie przyczepki czy łodzi, remont łodzi;
 - o ograniczenie możliwości korzystania ze skutni wyłącznie do prowadzenia warsztatów i drobnych napraw (brak możliwości budowy nawet małych łodzi, niedookreślony warunek "nieuciążliwości" skutni);
 - o brak możliwości organizacji jakichkolwiek wydarzeń przy muzyce mechanicznej (wewnątrz budynku!), także jeśli chodzi o wewnętrzne imprezy integracyjne organizacji.

Poważnie utrudnia to zarówno prowadzenie wodniackiej działalności statutowej organizacji, jak i działalności wspomagającej organizację w wykorzystaniu pełnego potencjału terenu.

Należy też zauważyć, że **sąsiadujące kluby** muzyczne i sportowe, takie jak Monta, WTW, DeSki, Miejsce, Miami Wars, działając na takim samym terenie (także na Cyplu Czerniakowskim, także w obszarze Natura 2000), **nie podlegają tak rygorystycznym ograniczeniom**. W wielu przypadkach mają też lepsze warunki finansowe, co łącznie jest nieuzasadnioną różnicą w traktowaniu podmiotów.
6. **Zasady korzystania i zagospodarowania Obszaru Bulwarów Wiślanych** (załącznik do Zarządzenie nr 1870/2022 Prezydenta Miasta) pozostają w mocy, w pełnym zakresie dla dzierżawionego obszaru. W naszej ocenie **są one często sprzeczne z potrzebami wynikającymi z działania na przystani wodniackiej** (np. nakaz rozbiórki naniesień – np. stojaków co 180 dni, restrykcje związane z dojazdem). W treści przetargu nie zostało ustanowione żadne odstępstwo, pomimo formalnych możliwości.
7. Zbyt daleko posunięte **uzależnienie w działaniach od Wydzierżawiającego** – każde działanie, w Programie lub poza nim, musi uzyskać akceptację ZZW. Jednocześnie cała odpowiedzialność finansowa, prawna i programowa leży po stronie Dzierżawcy.
8. Jednym z **kryteriów oceny** jest **aranżacja i identyfikacja wizualna**, za którą można otrzymać aż 20 punktów. Przygotowanie projektu aranżacji wewnątrz dla powierzchni ponad 2 tys. m². w niewiele ponad miesiąc wydaje się nieuzasadnionym i nierealnym wysiłkiem organizacyjnym i kosztowym, zważywszy że większość pomieszczeń ma standardowy charakter użytkowy (biura, hangary, siłownia, sale szkoleniowe, skutnia).
9. **Nie są oceniane zasoby oferenta** – kadrowe, sprzętowe, posiadane kompetencje organizacyjne, co wydaje się kluczowe dla prowadzenia działalności wodniackiej.
10. W naszej ocenie **kryterium „doświadczenie” potraktowane jest w sposób bardzo uproszczony** i nie uwzględnia jakości czy natężenia uprzednich działań organizacji, w prosty sposób przeliczając lata na liczbę punktów.

Wymienione powyżej aspekty są jedynie najistotniejszymi problemami, mającymi wpływ na decyzję o wycofaniu się z przetargu.

Przykrym jest, że mimo wielu lat poświęconych na przygotowanie tego konkursu/przetargu, licznych spotkań w ramach BKDS ds. Warszawskiej Wisły i propozycji formalnych konsultacji przed ogłoszeniem konkursu bardzo niewiele uwag zostało uwzględnionych, a całość konkursu nie przystaje do potrzeb związanych z prowadzeniem ośrodka wodniackiego, mającego animować działalność na Wiśle. Niestety na etapie zgłaszania uwag i pytań do przetargu ten dialog również nie nastąpił.

Zapewniamy, że z **radością wystartujemy w konkursie, który uwzględni specyfikę działalności wodniackiej**. Jeżeli zostanie ogłoszony kolejny konkurs, postulujemy:

1. Wydzielenie osobnych przestrzeni na działania komercyjne i niekomercyjne, czy to w osobnych konkursach, czy wewnątrz tego samego konkursu.
2. Zróżnicowanie minimalnej stawki czynszu dla podmiotów komercyjnych i niekomercyjnych, uwzględniając realnie obowiązujące czynsze nad Wisłą.
3. Ograniczenie Obszaru Oddziaływania – terenu poza budynkami, za który odpowiada Dzierżawca, do faktycznie zależnego od działań podmiotu oraz ograniczenie dodatkowych obowiązków z nim związanych.

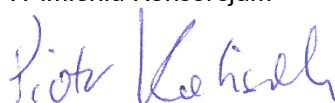
4. Weryfikację ograniczeń korzystania z terenu i dzierżawionych budynków z uwzględnieniem specyfiki obiektu, jakim jest przystań wodniacka.
5. Dopuszczenie możliwości udostępniania/poddzierżawiania, z ew. zwiększeniem czynszu dzierżawnego proporcjonalnie do dochodów (postulujemy brak jego zwiększenia przy bezpłatnym udostępnianiu lub poddzierżawianiu po kosztach).
6. Doprecyzowanie, które zapisy „Zasad korzystania i zagospodarowania Obszaru Bulwarów Wiślanych” obowiązują na tym terenie (wykluczeniu tych, które nie przystają do działalności przystani).
7. Określenie ram programowych działań na terenie (np. ich zgodność z Programem określonym w Informatoryzu przetargowym) i dozwolenie na swobodne działania Dzierżawcy w tym zakresie.
8. Odniesienie kryteriów oceny oferty (w szczególności w zakresie działalności organizacji) do kwestii istotnych dla takiej działalności.
9. Określenie zasad współpracy i dialogu pomiędzy ZZW a Dzierżawcą(ami).

Wnosimy też o niestosowanie przez inne podmioty nazwy Przystań Warszawa w odniesieniu do tego terenu. Została ona wymyślona w ramach BKDS ds. Warszawskiej Wisły przez organizacje znajdujące się w niniejszym konsorcjum, jest też nazwą naszej Federacji i nie powinna być używana przez inne firmy/organizacje bez naszej zgody.

Lista organizacji i firm w Konsorcjum Przystań Warszawa (kolejność alfabetyczna):

1. Towarzystwo Przyjaciół I Społecznego Liceum Ogólnokształcącego, **Bednarska Szkoła Realna** – szkoła ponadpodstawowa o nowatorskiej formule, łączącej ogólne kształcenie licealne z praktycznością technikum, współpracująca m.in. z Centrum Nauki Kopernik, jedna z najczęściej wybieranych szkół społecznych (istnieje od 2015 r.);
2. Fundacja **Dom Wisły** – organizacja propagująca tradycyjne flisactwo wiślane, organizator corocznej Barbórki flisackiej (istnieje od 2013 r.);
3. Warszawski Akademicki Klub Kajakowy **Habazie** – jeden z najstarszych i największych warszawskich kajakowych klubów turystycznych, szkolący i prowadzący wyprawy kajakarstwa górskiego, nizinnego, morskiego (istnieje od 1958 r.);
4. Towarzystwo **KAJEL** – organizacja realizująca dalekie i wielodniowe wyprawy kajakowe ze szczególnym uwzględnieniem aspektu krajoznawczego, zrzeszająca liczne grono zwolenników tego rodzaju turystyki z całej Polski. Działania Towarzystwa kierowane są w dużej mierze do osób w wieku senioralnym i dzieci (istnieje od 2001 r.);
5. Klub Sportowy **Powiśle** – dominujący klub kajak-polo w Polsce, zdobywca Pucharu Polski i tytułów Mistrza Polski w różnych kategoriach wiekowych, prowadzący szerokie, całoroczne szkolenie dla dzieci, młodzieży i dorosłych zawodników a także amatorów, prowadzący ogólnodostępne zajęcia rekreacyjne dla Warszawiaków (istnieje od 2012 r.);
6. Federacja **Przystań Warszawa** – związek organizacji pozarządowych, której celem i misją jest tworzenie miejsca dla warszawskich wodniaków, zrzeszająca kilkanaście organizacji pozarządowych, organizator Wioślanej Masy Krytycznej i Memoriału Aleksandra Doby (istnieje od 2017 r.);
7. Fundacja **Rok Rzeki Wisły** – fundacja będąca inicjatorem idei Roku Rzeki Wisły (2017 r.), budowniczy i operator Daru Mazowsza, największej szkuty drewnianej, prowadząca zajęcia związane z tradycyjnym szkutnictwem drewnianym (istnieje od 2014 r.);
8. Fundacja **Szkutnia po godzinach** – zajmująca się prowadzeniem warsztatów i budową różnorodnych łodzi, od kajaków, poprzez łodzie wiosłowe do żaglówek, głównie w oparciu o sklejkę lub technologię SOF, dostępną dla każdego amatora-szkutnika (istnieje od 2012 r.);
9. Pracownia **Tryktrak** – firma zajmująca się stolarstwem i szkutnictwem, tworząca wiele artystycznych mebli i wystaw, jednym z ciekawszych osiągnięć jest budowa fizycznego modelu sali koncertowej Sinfonia Varsovia w skali 1:10 na potrzeby badań akustycznych (istnieje od 2007 r.)

W imieniu Konsorcjum



Piotr Kaliszek, Federacja Przystań Warszawa
602 79 44 46, piotr@przystan.warszawa.pl