

Warszawa, dn. 08.07.2019r.

## KONKURS OFERTOWY NA NAJEM TERENU POD PUNKT GASTRONOMICZNY

**Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej „POLONUS” w Warszawie S.A.  
z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa,  
zwane dalej Spółką zaprasza do składania ofert na**

najem części nieruchomości gruntowej położonej po zachodniej stronie budynku Dworca Autobusowego Warszawa Zachodnia przy Al. Jerozolimskich 144 w Warszawie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 39/1 o powierzchni do zagospodarowania 144 m<sup>2</sup>, według załączonej mapki, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

- I. Sugerowana stawka czynszu za najem gruntu – **14 400,00 zł netto/miesiąc**
- II. Umowa najmu zawarta na czas nieokreślony, z terminem od dnia **01.09.2019 r.** – Projekt umowy najmu stanowi **załącznik nr 3.**
- III. Okres trwania prac remontowo-adaptacyjnych związanych z remontem/adaptacją jest **okresem beczynszowym w terminie od 01.09 do 30.09.2019 r.**
- IV. **Warunkiem składania ofert jest:**
  1. Złożenie oferty na formularzu stanowiącym **załącznik nr 1.**
  2. Złożenie wraz z ofertą wszystkich wymaganych dokumentów tj.
    - zaświadczenia o działalności gospodarczej/KRS,
    - wizualnej koncepcji obiektu gastronomicznego wraz z minimum 2 toaletami (w tym jedna dla osób niepełnosprawnych) – projekt graficzny obiektu gastronomicznego (zdjęcie, rysunek, wydruk) oraz zagospodarowania najbliższego terenu przylegającego do obiektu,
    - cennika i regulaminu toalety – Cena minimalna 2 zł, cena maksymalna 4 zł.
- V. Przedmiot najmu można oglądać w okresie od 12.07. do 28.07.2019 br. w godz. 7: 00 – 14: 00, po wcześniejszym uzgodnieniu z pracownikiem Działu Administracyjnego pod nr tel: 22) 823 62 57, 728-472-196.



# Polonus

Łączymy Poloko

- VI. **Termin i miejsce składania ofert:** oferty należy złożyć do dnia **29.07.2019 do godz.12.00**, siedziba Spółki: Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 144, IV piętro, sekretariat.
- VII. **Otwarcie ofert** nastąpi w dniu **29.07.2019 r. o godz. 12:30**.
- VIII. **Kryteria oceny ofert**  
Oferty będą oceniane według następujących kryteriów, którym nadaje się następujące wagi:
- |  |         |
|--|---------|
| Oferta cenowa                                      | 60 pkt. |
| Koncepcja funkcjonalno – przestrzenna i estetyczna | 40 pkt. |
- IX. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie formatu A4 ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Oferta najmu części nieruchomości gruntowej nr ew. 39/1, o powierzchni do zagospodarowania 144m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej” oraz nazwę oferenta.
- X. Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie S.A. zastrzega sobie prawo do zmiany warunków pisemnego Konkursu do czasu wplynięcia pierwszej oferty.
- XI. Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie S.A. zastrzega sobie prawo do odwołania Konkursu bez podania przyczyny.
- XII. Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie S.A. przysługuje prawo zamknięcia Konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
- XIII. Bliższe informacje można uzyskać osobiście w godz. 7: 00 – 14: 00 w biurze administracji na IV piętrze, pokój 611 przy ul. Al. Jerozolimskie 144 (Dworzec Zachodni) bądź telefonicznie pod numerem tel. (22) 823-62-57; 728-472-196.
- XIV. Powyższa informacja wraz załącznikami nr 1 i 2 zamieszczona została na stronie internetowej Spółki: [www.pkspolonus.pl](http://www.pkspolonus.pl) w zakładce przetargi oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki.
- XV. **Wymagania dotyczące pawilonu gastronomicznego**
1. Pawilon gastronomiczny powinien posiadać formę tymczasową i być nietrwale związany z gruntem, nie może ingerować w podłoże oraz elementy budynku Dworca.
  2. Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia właściwemu organowi i uzyskania pozwolenia na umieszczenie pawilonu tymczasowego nietrwale związanego z gruntem na wynajmowanej nieruchomości oraz przedstawić stosowne pozwolenie Wynajmującemu.

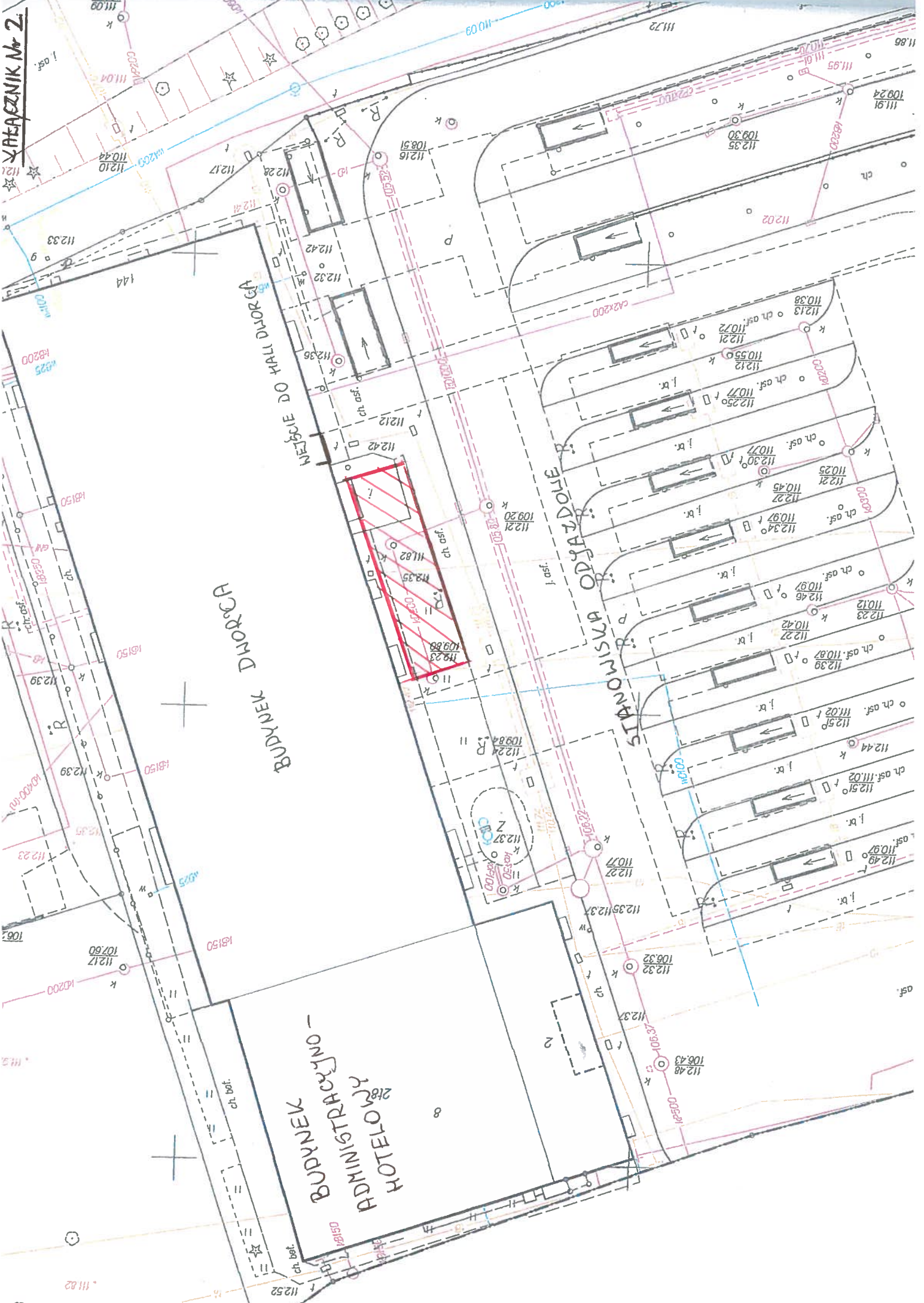
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód, zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu.
4. Obiekt powinien umożliwiać prowadzenie działalności gastronomicznej i powinien spełniać wymogi prawa budowlanego oraz ppoż.
5. W barze gastronomicznym **zabrania się sprzedaży, podawania i spożywania alkoholu.**
6. **Najemca ma zapewnić w barze minimum 2 toalety** (w tym jedna dla niepełnosprawnych) oraz udostępniać toalety przez 24 godziny na dobę użytkownikom baru i podróżnym zgodnie z cennikiem i regulaminem.
7. Pawilon powinien być wkomponowany w całość przestrzenną dworca, nie może zawierać nośników reklamowych - z wyjątkiem logo Wynajmującego.
8. Kolorystyka pawilonu powinna być stonowana, zgodna z charakterem budynku.
9. Obowiązkiem Najemcy jest dbanie o estetykę i czystość 24 godz. na dobę na wynajmowanym terenie oznaczonym kolorem czerwonym na **załączniku nr 2.**
10. Zaplecze sanitarno – magazynowe (np. kosze na śmieci, opakowania po produktach itp.) nie może być w eksponowanych miejscach – preferowane są przesłonięcia zielenią.
11. W przypadku elementów ogródka gastronomicznego towarzyszącego pawilonowi należy zastosować parasole o stonowanej kolorystyce.

## XV. Sposób przekazania gruntu

Najemca przejmuje teren, wszystkie prace związane z przygotowaniem terenu, posadowieniem obiektu, podłączeniem mediów, odbywają się staraniem i na koszt Najemcy (bez żądania zwrotu poniesionych nakładów) i musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.

Dyrektor  
Finansowo-Administracyjny  
dr Łukasz Bęcha

УТВЕРЖДЕН № 2.



## UMOWA NAJMU

AA – 23/...../2019

Zawarta dnia ..... 2019r. w Warszawie pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Komunikacji Samochodowej „POLONUS” w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000376721, NIP: 525-000-01-27, REGON: 000617166, kapitał zakładowy: 9.000.000,00 zł wpłacony, reprezentowaną przez:

zwaną dalej **PKS POLONUS w Warszawie S.A. lub WYNAJMUJĄCY,**

a

.....  
.....zwaną dalej **NAJEMCĄ,** przy czym Wynajmujący i Najemca działający wspólnie będą dalej łącznie zwani „**Stronami**”

o następującej treści:

## § 1.

1. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że jest właścicielem budynków położonych w Warszawie przy ul. Al. Jerozolimskie 144 na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 39/1 oraz 39/2 w obrębie nr 2-02-03, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA 1M/00154751/7 i nr WA 1M/00529706/7.
2. **WYNAJMUJĄCY** wynajmuje **NAJEMCY,** a **NAJEMCA** do odpłatnego używania przyjmuje:  
Nieruchomość gruntową o powierzchni **144 m<sup>2</sup>** znajdującą się po zachodniej stronie Dworca Autobusowego **PKS POLONUS w Warszawie S.A.** Warszawa Zachodnia, Al. Jerozolimskie 144 od strony stanowisk odjazdowych, określoną w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, przekazaną **NAJEMCY** na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Przedmiot najmu wskazany w ust. 2 wykorzystany będzie na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez **NAJEMCĘ** w zakresie ..... z wyłączeniem działalności konkurencyjnej w stosunku do **WYNAJMUJĄCEGO.**
4. **NAJEMCA** nie kwestionuje stanu technicznego Przedmiotu najmu i stwierdza, że nadaje się on do umówionego używania. Wszelkie adaptacje Przedmiotu najmu **NAJEMCA** ponosi na własny koszt i ryzyko.
5. Wykorzystanie Przedmiotu najmu w innym celu niż określony w ust. 3 niniejszego paragrafu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO.**

## § 2.

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu na kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych) netto.
2. Czynsz określony w ust.1 niniejszego paragrafu jest płatny miesięcznie z góry do dnia 20-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący na poniżej wskazany rachunek bankowy **WYNAJMUJĄCEGO** prowadzony przez:

**PKO Bank Polski S.A.**  
**PL94 1020 1042 0000 8902 0402 1234**

3. **WYNAJMUJĄCY** wystawi każdorazowo **NAJEMCY** fakturę VAT w terminie do 10-go każdego miesiąca obejmującą czynsz za miesiąc bieżący.
4. **WYNAJMUJĄCY** dolicza do wskazanego netto czynszu podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości.
5. Poza przypadkami wskazanymi w § 5 czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu może być podwyższony jednostronnie przez **WYNAJMUJĄCEGO** nie częściej, niż co 6 miesięcy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, bez konieczności zmiany postanowień niniejszej Umowy.

## § 3.

1. **NAJEMCA** obowiązany jest do ponoszenia i terminowego uiszczania kosztów eksploatacji, tj.:
  - a) energii elektrycznej – według wskazań podlicznika;
  - b) zimnej wody – według wskazań podlicznika;
  - c) wywóz nieczystości – w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych) przy zastosowaniu stawki określonej w załączniku nr 3 do Umowy.
2. Koszty, określone w ust. 1 niniejszego paragrafu są płatne miesięcznie z dołu do dnia 20 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. **WYNAJMUJĄCY** wystawi **NAJEMCY** fakturę w terminie do 10 każdego miesiąca obejmującą koszty z ust. 1 za miesiąc poprzedni.
3. Do kwot kosztów ustalonych w oparciu o ust. 1 niniejszego paragrafu **WYNAJMUJĄCY** dolicza podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej wysokości.

## § 4.

**WYNAJMUJĄCY** zastrzega sobie prawo zmiany podstawy naliczenia kosztów określonych § 3 ust. 1 Umowy bez konieczności zmiany niniejszej Umowy w przypadku podwyższenia stawek przez dostawców mediów i usług. W powyższym przypadku **WYNAJMUJĄCY** powiadomi **NAJEMCĘ** o tej zmianie na piśmie doręczonym osobiście lub wysłanym pocztą listem poleconym, co najmniej na 2 tygodnie przed terminem wystawienia faktury, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy.

## § 5.

1. Czynsz określony w § 2 ust. 1 Umowy może ulec zmianie w drodze pisemnego wypowiedzenia przez **WYNAJMUJĄCEGO** dotychczasowej jego wysokości i wskazania nowej. Termin wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc.
2. W terminie 14 dni kalendarzowych od otrzymania wypowiedzenia, o którym mowa z ust. 1 niniejszego paragrafu **NAJEMCA** może odmówić przyjęcia czynszu w nowej wysokości.
3. W razie nie złożenia przez **NAJEMCĘ** w terminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu oświadczenia, czynsz w nowej wysokości obowiązuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin wypowiedzenia.

4. Złożenie oświadczenia o odmowie przyjęcia czynszu w nowej wysokości, o którym mowa w ust. 2 powyżej, jest równoznaczne z przyjęciem wypowiedzenia Umowy przez **NAJEMCĘ** i rozwiązaniem jej z końcem terminu wypowiedzenia wysokości czynszu.

#### **§ 6.**

1. **NAJEMCA** w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy wpłaci gotówką w kasie **WYNAJMUJĄCEGO** lub na jego rachunek bankowy wskazany w § 2 ust. 2 Umowy kwotę ..... **zł** (słownie: .....złotych) tytułem kaucji zabezpieczającej, stanowiącej odpowiednik jednomiesięcznego czynszu najmu.
2. Z kaucji zabezpieczającej **WYNAJMUJĄCY** może potrącać nieuiszczone w terminie przez **NAJEMCĘ** należności określone w § 2 i 3 Umowy. **NAJEMCA** jest obowiązany każdorazowo, nie później niż w terminie 7 dni od pisemnego poinformowania, uzupełnić kwotę kaucji do brakującej wysokości. Odnosnie sposobu płatności uzupełnienia kaucji ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
3. Kaucja zabezpieczająca zostanie **NAJEMCY** zwrócona, po dokonaniu ewentualnych potrąceń na podstawie ust. 2 niniejszego paragrafu w terminie 1 miesiąca od rozwiązania Umowy, pod warunkiem uregulowania wszystkich należności ciążących na nim z tytułu zawarcia Umowy.
4. W przypadku nie uiszczenia kaucji lub nie uzupełnienia kwoty kaucji, o której mowa w § 6 ust. 1 umowy, zgodnie z § 6 ust. 2 Umowy, umowa wygasa z upływem terminu wymaganego do jej uiszczenia.

#### **§ 7.**

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się:
  - 1) Używać Przedmiot najmu zgodnie z postanowieniami Umowy, jego przeznaczeniem obowiązującymi przepisami oraz z uwzględnieniem parametrów technicznych, a także zasadami prawidłowej gospodarki.
  - 2) Do przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz wymogów sanitarno-epidemiologicznych, regulaminów i instrukcji obowiązujących na terenie PKS POLONUS w Warszawie S.A., podanych w sposób zwyczajowo przyjęty.
  - 3) Niedokonywania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** zmian naruszających przeznaczenie, funkcjonalność.
  - 4) Kompleksowego ubezpieczenia wszystkich rzeczy na swój koszt.
  - 5) Do utrzymania Przedmiotu najmu w należytych stanie technicznym i estetycznym.
  - 6) Nie prowadzić działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności **WYNAJMUJĄCEGO** lub działalności **Centrum Podróży AURA Sp. z o.o. w Warszawie**, a w szczególności:
    - a) Sprzedaży biletów w krajowych i międzynarodowych przewozach drogowych osób;
    - b) Wydawania i przekazywania biletów wskazanych pod lit. a osobom, które bilety te nabyły od **NAJEMCY** lub osób trzecich w innym miejscu;
    - c) Prowadzenia rezerwacji biletów, o których mowa pod lit. a i b;
    - d) Prowadzenia działalności informacyjnej, promocyjnej i marketingowej na rzecz komunikacji autobusowej.
2. **NAJEMCA** ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo przeciwpożarowe Przedmiotu najmu i oświadcza, że zapoznał się z postanowieniami obowiązujących na terenie PKS POLONUS w Warszawie S.A. regulaminów i instrukcji zgodnie z oświadczeniem stanowiącym załącznik Nr 4 do niniejszej Umowy.
3. **WYNAJMUJĄCY** będzie mógł bez uprzedniego uzgodnienia z **NAJEMCĄ**, jeżeli zwłoka mogłaby spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia, zmienić lokalizację Przedmiotu najmu celem usunięcia tego niebezpieczeństwa.

4. **WYNAJMUJĄCY** będzie miał prawo do dokonywania inspekcji Przedmiotu najmu z udziałem pracowników **NAJEMCY** w celu ustalenia czy **WYNAJMUJĄCY** prowadzi akcję informacyjno-marketingową zgodnie z § 1 ust. 3.

#### § 8.

**NAJEMCA** zobowiązuje się nie oddawać bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** Przedmiotu najmu osobom trzecim do używania ani w podnajem.

#### § 9.

**WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z użytkowaniem przez **NAJEMCĘ** Przedmiotu najmu.

#### § 10.

W razie dokonania przez **NAJEMCĘ** ulepszeń w Przedmiocie najmu **WYNAJMUJĄCY** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy nie jest obowiązany do zwrotu **NAJEMCY** poczynionych na ten cel nakładów.

#### § 11.

1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, począwszy .....
2. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem z terminem rozwiązania na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upłynął termin wypowiedzenia. Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**WYNAJMUJĄCY** może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez **NAJEMCĘ** postanowień Umowy, w szczególności, gdy **NAJEMCA** dopuści się zwłoki w płatności czynszu za 2 pełne okresy płatności. Rozwiązanie Umowy ze skutkiem natychmiastowym nie zwalnia **NAJEMCY** z obowiązku zapłaty Wynajmującemu całego zaległego czynszu.

3. W przypadku korzystania z Przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, **NAJEMCA** zostanie obciążony za każdy dzień korzystania z Przedmiotu najmu proporcjonalnie do dwukrotności miesięcznej kwoty czynszu określonej w § 2.

#### § 12.

1. W razie rozwiązania Umowy **NAJEMCA**, najpóźniej w dniu jej rozwiązania obowiązany jest usunąć z Przedmiotu najmu należące do niego wszelkie przedmioty i przekazać Przedmiot najmu **WYNAJMUJĄCEMU** w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego korzystania.
2. **WYNAJMUJĄCY** może zająć znajdujące się w Przedmiocie najmu rzeczy **NAJEMCY** tytułem ustawowego prawa zastawu w przypadku zaległości płatniczych.

#### § 13.

**NAJEMCA** oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer NIP: ..... i upoważnia **WYNAJMUJĄCEGO** do wystawiania faktur z tytułów wskazanych w § 2 Umowy bez swego podpisu.

#### § 14.

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.



**15.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe z Umowy Strony rozstrzygną polubownie. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu lub nie rozwiązania polubownie sporu, sprawę rozstrzygnie sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę **WYNAJMUJĄCEGO**.

**§ 16.**

1. W sprawach związanych z niniejszą Umową Strony będą kontaktować się ze sobą na niżej podane adresy:

**WYNAJMUJACY:**

Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej POLONUS w Warszawie S.A., Al. Jerozolimskie 144, 02-305 Warszawa

**NAJEMCA:**

.....

2. O każdorazowej zmianie adresu Strony zobowiązują informować się wzajemnie w terminie 14 dni od dokonania zmiany. W przeciwnym razie za skuteczne uznaje się doręczenie korespondencji na ostatnio wskazany adres.
3. Zmiany, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu nie stanowią zmiany niniejszej Umowy.

**§ 17.**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

*Załączniki do Umowy Najmu:*

1. *Rzut wynajmowanej nieruchomości gruntowej terenu.*
2. *Protokół zdawczo-odbiorczy.*
3. *Cennik opłat.*
4. *Oświadczenie „Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego”*

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**Do Umowy Najmu z dnia .....**

**Podstawa naliczenia kosztów wskazanych w § 3 Umowy**

<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj kosztów</b>	<b>Wartość netto</b>
1.	Energia elektryczna	0,59 zł /1 kWh
2.	Zimna woda	9,12 zł/ 1 m <sup>3</sup>
3.	Wywóz nieczystości	..... zł/ miesięcznie

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**