

„Załącznik do Zasad najmu i dzierżawy lokali użytkowych i powierzchni reklamowych oraz powierzchni użytkowych w Metrze Warszawskim”.

Regulamin pisemnego konkursu ofert oraz przetargów na wynajem lokali na stacjach metra

§1 Ogólne warunki najmu lokali.

1. Konkurs ofert i przetarg adresowany jest do oferentów indywidualnych. Przyjmowane będą oferty na wynajem pomieszczeń od osób fizycznych i prawnych, które na dzień ogłoszenia konkursu ofert lub przetargu mają zarejestrowaną działalność usługowo-handlową.
2. W obiektach handlowych na stacjach metra wyklucza się sprzedaż napojów alkoholowych, również niskoprocentowych. Nie dopuszcza się sprzedaży artykułów, które mogą powodować zagrożenie obiektu (artykuły pirotechniczne, broń, rozpuszczalniki i inne materiały łatwopalne, farby w opakowaniach ciśnieniowych), jak również artykułów które nie są dopuszczone do przewozu metrem według Regulaminu przewozu osób i bagażu środkami lokalnego transportu zbiorowego w m. st. Warszawie. Nie dopuszcza się w wynajmowanych pomieszczeniach działalności ograniczającej w jakikolwiek sposób pełną dostępność lokalu dla użytkowników metra, np. ze względu na wiek. Nie dopuszcza się uprawiania hazardu, ustawiania automatów do gier zręcznościowych i stołów bilardowych.
3. Prowadzenie usług małej gastronomii (kawiarnia, cukiernia- bez wypieków na miejscu, bar sałatkowy) dopuszcza się wyłącznie w ograniczonym zakresie - po spełnieniu warunków określonych w umowie najmu.
4. Planowana działalność gospodarcza w lokalu handlowym musi uwzględniać zakaz wykonywania zaopatrzenia schodami ruchomymi i dźwigami dla osób niepełnosprawnych.
5. Wszelkie prace dotyczące wynajmowanego lokalu Najemca ma obowiązek zgłosić na piśmie Wynajmującemu i uzyskać jego akceptację.
6. Szczegółowe wymagania dotyczące użytkowania wynajętych pomieszczeń, warunków płatności, kar i inne, zawarte są w umowach.

7. W okresie trwania umowy wysokość czynszu nie będzie podlegać żadnym negocjacom. Stawka czynszu będzie waloryzowana jeden raz w okresie rocznym 01 stycznia każdego roku począwszy od 01 stycznia roku następnego po zawarciu umowy w oparciu o comiesięczny wskaźnik „Analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100” publikowany przez GUS w tabeli „Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 1989-...” kolumna 11, wskaźnik za listopad.

Dopuszcza się nie przeprowadzanie waloryzacji w danym roku kalendarzowym w przypadku, gdy koszt przeprowadzenia waloryzacji przewyższa przychód z niej uzyskany. W takim przypadku waloryzacja w kolejnym roku kalendarzowym będzie przeprowadzona stopniowo, tzn. w pierwszej kolejności zwaloryzowany będzie czynsz w oparciu o wskaźnik z roku, w którym waloryzacja nie była przeprowadzona, a następnie ta kwota zostanie zwaloryzowana o wskaźnik obowiązujący w danym roku.

Waloryzacją nie będzie objęty czynsz za najem lokali użytkowych:

- a) których najem trwa krócej niż 12 miesięcy,
- b) jeśli comiesięczny wskaźnik „Analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100” publikowany przez GUS w tabeli „Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 1989-...” kolumna 11, wskaźnik za listopad, będzie miał wartość mniejszą od 100.

§2 Warunki konkursu ofert.

1. Ofertę opracowuje oferent na druku oferty dostępnym na stronie internetowej metra warszawskiego (załącznik nr 1). Zgłoszenie oferty na innym formularzu jest niedopuszczalne i spowoduje odrzucenie oferty.
2. Oferta pozostanie ważna przez okres 60 dni od dnia otwarcia ofert podanego w ogłoszeniu o konkursie ofert.
3. Ofertę podpisują upoważnione osoby w sposób wskazany w dokumencie rejestracyjnym firmy. Oferent odpowiada za prawidłowość i kompletność oferty.
4. Oferenci określą wysokość oferowanego czynszu netto w złotych za 1 m² powierzchni całkowitej pomieszczeń handlowych w wymiarze miesięcznym z dokładnością do 1 zł /cyframi i słownie/, oraz podatkiem VAT w wysokości obowiązującej w dniu składania oferty.
Oferty z niższą od podanej ceny minimalnej wysokością proponowanego czynszu i niezaokrąglone do 1 zł zostaną odrzucone.

5. Oferent wpłaci jako zabezpieczenie swej oferty wadium.

Wadium należy wpłacić przelewem z zaznaczeniem „Wadium konkurs ofert ” na rachunek Metra Warszawskiego Sp. z o.o. Kopię dowodu wpłaty oferent dołącza do oferty. Oferentowi, który nie uzyska prawa najmu lokalu, wpłacone wadium zostanie zwrócone najpóźniej w ciągu trzech dni po upływie terminu ważności oferty określonej w §2 ust. 2.

Wadium oferenta wygrywającego konkurs ofert zostanie zwrócone po wniesieniu kaucji, zgodnie z § 2 ust. 10 niniejszego Regulaminu, podpisaniu umowy i złożeniu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

6. Oferent traci wadium w następujących wypadkach:

a) jeżeli wycofa ofertę w okresie jej ważności,

b) jeżeli w czasie 7 dni od powiadomienia o wygraniu konkursu ofert nie wniesie kaucji zabezpieczającej zgodnie z §2 ust. 10 Regulaminu i nie podpisze umowy.

7. Oferent może wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Wynajmujący otrzyma pisemne zawiadomienie o wycofaniu oferty przed ostatecznym terminem składania ofert. Wycofanie oferty przed terminem przewidzianym na składanie ofert, powoduje zwrot wpłaconego wadium.

8. Przy ocenie ofert jedynym kryterium będzie oferowana wysokość czynszu tj. cena najmu za

$\frac{2}{1 \text{ m}}$ powierzchni netto.

9. Wynajmujący powiadomi oferentów o wyniku konkursu ofert w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia.

10. Przed zawarciem umowy oferent wygrywający konkurs ofert na wynajem pomieszczenia, zobowiązany jest do wpłacenia przelewem kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-ch miesięcznych opłat czynszu najmu brutto na konto podane przez Wynajmującego.

11. W ciągu 14 dni po zawarciu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji pod rygorem nieważności umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca. W przypadku nieterminowego dostarczenia aktu notarialnego Najemcy zostanie naliczona kara umowna w wysokości połowy stawki czynszu.

12. Pomieszczenie zostanie przekazane Najemcy w ciągu 3 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu i złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Czynsz będzie należny po jednomiesięcznym okresie karencji liczonym od daty przekazania lokalu. Jeśli

działalność zostanie uruchomiona przed upływem miesiąca od dnia przekazania lokalu, czynsz będzie naliczony od chwili rozpoczęcia działalności w wynajętym pomieszczeniu.

§3 Warunki przetargu.

1. Wynajmujący ustala szczegółowe warunki przetargu na najem lokali handlowych, które zatwierdza Członek Zarządu nadzorujący Biuro Najmu i Reklamy.
2. Informacja o ogłoszonym przetargu powinna ukazać się na stronie internetowej Metra Warszawskiego, w gazecie ogólnopolskiej oraz zostanie umieszczona na elewacji lokali do wynajęcia.
3. Ofertę opracowuje oferent zgodnie z podanymi na stronie internetowej warunkami przystąpienia do przetargu. Zgłoszenie oferty niezgodnie z warunkami spowoduje odrzucenie oferty.
4. Oferta pozostanie ważna przez okres 60 dni od dnia otwarcia ofert podanego w ogłoszeniu o przetargu.
5. Ofertę podpisują upoważnione osoby w sposób wskazany w dokumencie rejestracyjnym firmy lub ustanowiony przez te osoby pełnomocnik, na podstawie załączonego do oferty pełnomocnictwa. Oferent odpowiada za prawidłowość i kompletność oferty.
6. W przypadku lokali nowowynbudowanych Zarząd zatwierdzi wyjściową stawkę czynszu.
7. Oferenci określą wysokość oferowanego czynszu netto w złotych za 1 m² powierzchni całkowitej pomieszczeń handlowych w wymiarze miesięcznym z dokładnością do 1 zł /cyframi i słownie/, oraz podatkiem VAT w wysokości obowiązującej w dniu składania oferty. Oferty z niższą od podanej ceny minimalnej wysokością proponowanego czynszu i niezaokrąglone do 1 zł zostaną odrzucone.
8. Oferent wpłaci jako zabezpieczenie swej oferty wadium.

Wadium należy wpłacić przelewem z zaznaczeniem „Wadium przetargowe” na rachunek Metra Warszawskiego Sp. z o.o. Kopię dowodu wpłaty oferent dołącza do oferty. Oferentowi, który nie uzyska prawa najmu lokalu, wpłacone wadium zostanie zwrócone najpóźniej w ciągu trzech dni po upływie terminu ważności oferty określonej w § 3 ust.4.

Wadium oferenta wygrywającego przetarg zostanie zwrócone po wniesieniu kaucji, zgodnie z § 3 ust. 17 niniejszego Regulaminu, podpisaniu umowy i złożeniu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

9. Oferent traci wadium w następujących wypadkach:

- a) jeżeli wycofa ofertę w okresie jej ważności,
 - b) jeżeli w czasie 7 dni od powiadomienia o wygraniu przetargu nie wniesie kaucji zabezpieczającej zgodnie z §3 ust. 17 Regulaminu i nie podpisze umowy.
10. Oferent może wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Wynajmujący otrzyma pisemne zawiadomienie o wycofaniu oferty przed ostatecznym terminem składania ofert. Wycofanie oferty przed terminem przewidzianym na składanie ofert, powoduje zwrot wpłaconego wadium.
 11. Przy ocenie ofert jedynym kryterium będzie oferowana wysokość czynszu tj. cena najmu za 1 m² powierzchni netto.
 12. Wynajmujący powiadomi oferentów o wyniku przetargu w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia.
 13. Wynajem lokali do adaptacji wiąże się z partycypacją Najemcy w kosztach adaptacji.
 14. Przed przystąpieniem do prac Najemca podpisze umowę przedwstępną dokładnie określającą obowiązki leżące po stronie Wynajmującego i Najemcy, w tym koszty adaptacji obowiązujące każdą ze stron.
 15. Koszty leżące po stronie Wynajmującego, zakwalifikowane jako trwale podnoszące standard pomieszczenia, a całkowicie sfinansowane przez Najemcę wykonującego adaptację zostaną zrefundowane poprzez stosowną obniżkę czynszu.
 16. Poniesione przez Najemcę wydatki na prace zakwalifikowane jako dostosowanie lokalu do konkretnych wymagań handlowych i marketingowych Najemcy nie będą refundowane.
 17. Przed zawarciem umowy oferent wygrywający przetarg na wynajem pomieszczenia, zobowiązany jest do wpłacenia przelewem kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-ch miesięcznych opłat czynszu najmu brutto na konto podane przez Wynajmującego.

18. W ciągu 14 dni po zawarciu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest złożyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji pod rygorem nieważności umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca. W przypadku nieterminowego dostarczenia aktu notarialnego Najemcy zostanie naliczona kara umowna w wysokości połowy stawki czynszu.
19. W przypadku lokali nowowynbudowanych - pomieszczenie zostanie przekazane Najemcy na podstawie protokołu przekazania nie wcześniej niż po spełnieniu się łącznie warunków:
- a) uzyskania przez Wynajmującego decyzji - pozwolenia na użytkowanie obiektów, w których zlokalizowane są lokale,
 - b) zawarcia umowy najmu,
 - c) dostarczenia przez Najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 3 ust. 18,
- w terminie 21 dni od daty zdarzenia najpóźniejszego.
20. Jeżeli przed przekazaniem Najemcy lokalu, na stacji metra, na której znajduje się wynajmowany lokal:
- a) rozpocznie się ruch pasażerski, to czynsz będzie należny po jednomiesięcznym okresie karencji liczonym od daty przekazania lokalu,
 - b) nie rozpocznie się ruch pasażerski, to czynsz będzie należny bądź od daty rozpoczęcia ruchu pasażerskiego na stacji, bądź po jednomiesięcznym okresie karencji liczonym od daty przekazania lokalu w zależności od tego, które zdarzenie będzie późniejsze.
- Okres karencji Najemca będzie mógł wykorzystać na zagospodarowanie lokalu.
- Jeśli działalność zostanie uruchomiona przed upływem miesiąca od dnia przekazania lokalu, czynsz będzie naliczony od chwili rozpoczęcia działalności w wynajętym pomieszczeniu.
21. W przypadku lokali zaadoptowanych - pomieszczenie zostanie przekazane Najemcy w ciągu 5 dni od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Czynsz będzie należny po jednomiesięcznym okresie karencji liczonym od daty protokołu przekazania lokalu.