

Załącznik do uchwały nr
Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
z dnia

Procedura procesu komercjalizacji „Galerii - Warszawa Zachodnia” przez PKP
Polskie Linie Kolejowe S.A.

SPIS TREŚCI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne	3
Przedmiot procedury	3
Definicje	3
Rozdział 2. Przygotowanie Nieruchomości do oddania w najem	4
Zasady ogólne.....	4
Promowanie Nieruchomości do oddania w najem.....	4
Szacowanie stawek czynszu	5
Rozdział 3. Ustalenie warunków Umowy	5
Rozdział 4. Postępowanie związane z oddawaniem Nieruchomości w najem.....	5
Ogólne postanowienia odnośnie trybów oddawania nieruchomości w najem	5
Postępowanie.....	5
Rozdział 5. Uzyskanie wymaganych zgód oraz zawarcie Umowy	6
Przygotowanie wniosku o wyrażenie zgód na zawarcie Umowy albo zamknięcie negocjacji bez wyboru	6
Zawarcie Umowy.....	7
Rozdział 7. Postanowienia końcowe.....	7
Rozdział 8. Załączniki do procedury	7

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Przedmiot procedury

1. Procedura procesu komercjalizacji „Galerii - Warszawa Zachodnia” przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., zwana dalej „**Procedurą**”, ma na celu ujednolicenie i optymalizację postępowania w procesie komercjalizacji lokali zlokalizowanych w obiekcie „Galerii - Warszawa Zachodnia” przy ul. Tunelowej 6, 01-221 Warszawa, zwanym dalej „**Obiektem**”.
2. **Procedura** określa postępowanie związane z komercjalizacją lokali wskazanych w Załączniku nr 1 do **Procedury**, w szczególności w zakresie:
 - 1) ustalania stawki czynszu najmu **Nieruchomości**;
 - 2) trybu wyboru najemcy **Nieruchomości**;
 - 3) uzyskania wymaganych zgód i akceptacji;
 - 4) zawarcia umowy najmu **Nieruchomości**, zwanej dalej „**Umową**”;
 - 5) kompetencji i obowiązków komórek organizacyjnych Spółki i **IZ** w trakcie **Postępowania**.
3. **Procedura** znajduje zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do zawierania pierwszej **Umowy** dla każdego z lokali wskazanych w Załączniku nr 1 do **Procedury**.
4. **Procedury** nie stosuje się do:
 - 1) najmu powierzchni reklamowej, oddania toalet w agencje oraz najmu powierzchni pod ustawienie biletomatów, automatów vendingowych, skrytek bagażowych, kas biletowych w **Obiekcie**;
 - 2) zawarcia kolejnych **Umów** dla każdej **Nieruchomości** spośród wskazanych w **Załączniku nr 1 do Procedury**.

§ 2.

Definicje

Określenia użyte w **Procedurze** oznaczają:

- 1) **Dyrektor** – należy przez to rozumieć Pierwszego Zastępcę Dyrektora Centrum ds. realizacji umów inwestycyjnych (IR01ZA) akceptującego i nadzorującego zadania związane z najmem **Nieruchomości w Obiekcie**;
- 2) **IZ** – należy przez to rozumieć Zakład Linii Kolejowych w Warszawie, ul. Chodakowska 50, 03-816 Warszawa;
- 3) **Komórka komercjalizująca** – należy przez to rozumieć Zespół Projektu nr 1/11 Centrum Realizacji Inwestycji, Region Centralny;
- 4) **Najemca** – należy przez to rozumieć najemcę - stronę Umowy;
- 5) **Nieruchomość** – należy przez to rozumieć nieruchomość w rozumieniu art. 46 Kodeksu cywilnego lub część nieruchomości, która jest zlokalizowana w **Obiekcie** i została przeznaczona do oddania do odpłatnego korzystania, w szczególności: lokal jako wyodrębniona część nieruchomości – wskazane w **Załączniku nr 1 do Procedury**;
- 6) **Oплата eksploatacyjna** – należy przez to rozumieć opłatę należną od Najemcy dotyczącą kosztów i opłat ponoszonych przez Wynajmującego (lub przez podmiot zarządzający **Obiektem**);
- 7) **Oплата koordynacyjna** – należy przez to rozumieć opłatę z tytułu koordynacji technicznej Najemcy, kontroli/uzgodnienia dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej;
- 8) **Oплата marketingowa** – należy przez to rozumieć opłatę należną od Najemcy na pokrycie kosztów związanych z działalnością marketingową dotyczącą **Obiektu**;
- 9) **PLK S.A./Spółka** – należy przez to rozumieć spółkę PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 10) **Postępowanie** – należy przez to rozumieć opisane w **Procedurze** czynności mające na celu doprowadzenie do oddania przez PLK S.A. **Nieruchomości** do odpłatnego korzystania na podstawie umowy najmu na terenie **Obiektu**, które prowadzone jest zgodnie z Regulaminem postępowania na oddanie przez PLK S.A. nieruchomości do odpłatnego korzystania na podstawie **Umowy** na terenie „Galerii - Warszawa Zachodnia”, zwanym dalej „Regulaminem postępowania”, który stanowi **Załącznik nr 3 do Procedury**;
- 11) **Wynajmujący** – należy przez to rozumieć PLK S.A. jako wynajmującego - stronę Umowy.

Rozdział 2. Przygotowanie Nieruchomości do oddania w najem

§ 3.

Zasady ogólne

PLK S.A. nie zawiera **Umów**, w wyniku których w **Obiekcie** miałyby być świadczone usługi w zakresie:

- 1) gier i automatów hazardowych tj. urządzenia gier losowych, zakładów wzajemnych, gier w karty i gier na automatach zgodnie z ustawą o grach hazardowych z dnia 19 listopada 2009 r. z wyłączeniem usług świadczonych przez podmioty posiadające właściwą koncesję, zezwolenie lub które dokonały właściwego zgłoszenia oraz podmioty wykonujące monopol państwa w zakresie gier na automatach;
- 2) escape room;
- 3) strzelnic;
- 4) handlu lub innych formach dystrybucji substancjami psychotropowymi i psychoaktywnymi np. dopalacze (nie dotyczy oddawania lokali w najem podmiotom zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Zezwoleń na Prowadzenie Aptek Ogólnodostępnych, Punktów Aptecznych oraz Rejestrze Udzielonych Zgód na Prowadzenie Aptek Szpitalnych i Zakładowych);
- 5) skupu surowców wtórnych;
- 6) magazynowania, składowania oraz segregacji odpadów w tym mogących stanowić zagrożenie dla środowiska i obiektów kolejowych;
- 7) magazynowania, składowania i obrotu substancjami i materiałami niebezpiecznymi pożarowo np. fajerwerki, sztuczne ognie, produkcja świec zapachowych, opały, gazy techniczne, paliwa, oleje, farby, oraz innych o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- 8) wytwarzania, magazynowania i obrotu materiałami wybuchowymi, bronią, amunicją oraz wyrobami i technologią o przeznaczeniu wojskowym i policyjnym;
- 9) obrocie i handlu wirtualną walutą, w tym kryptowalutą;
- 10) wszelkich lakierni lub mieszalni farb;
- 11) przeładunku materiałów niebezpiecznych;
- 12) stacji paliw w tym kontenerowych (budynki, podziemne zbiorniki magazynowe paliw płynnych, podziemne lub nadziemne zbiorniki gazu płynnego, odmierzacze paliw i gazu płynnego, instalacje technologiczne, instalacje wodno-kanalizacyjne i energetyczne oraz inne urządzenia usługowe i pomieszczenia pomocnicze, sprzedaży paliw i produktów ropopochodnych, tankowania gazu LPG),
- 13) sprzedaży napojów alkoholowych;
- 14) bezobsługowych placów zabaw, w tym automatów rozrywkowych (karuzele, bujaki, symulatory jazdy itp.) zlokalizowanych w obszarach ogólnodostępnych;
- 15) działalności politycznej bądź innej mogącej naruszać dobre obyczaje lub zasady współżycia społecznego.

§ 4.

Promowanie Nieruchomości do oddania w najem

1. **IZ i Komórka komercjalizująca** prowadzą aktywne działania w celu zagospodarowania **Nieruchomości**.
2. Działania określone powyżej w ust. 1 niniejszego paragrafu prowadzone są (z uwzględnieniem przepisów dotyczących przesyłania informacji handlowych) z wykorzystaniem dostępnych środków m.in.:
 - a) telefonicznie;
 - b) mailowo;
 - c) poprzez bezpośrednie informowanie o **Nieruchomościach** do oddania w najem;
 - d) uczestnictwo w imprezach branżowych (np. targi).
3. Wykaz **Nieruchomości** do oddania do odpłatnego korzystania zlokalizowanych w **Obiekcie** stanowi **Załącznik nr 1 do Procedury**.

§ 5.

Szacowanie stawek czynszu

1. Stawki wywoławcze czynszu są ustalane na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. **Komórka komercjalizująca** na podstawie operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1, przygotowuje miesięczną stawkę rynkową czynszu najmu **Nieruchomości**.

Rozdział 3. Ustalenie warunków Umowy

§ 6.

1. Postanowienia **Umów** powinny przewidywać, iż w **Obiekcie** stosowana będzie **Oplata eksploatacyjna**, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Postanowienia **Umów** powinny przewidywać, iż w **Obiekcie** stosowana będzie **Oplata koordynacyjna**, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Postanowienia **Umów** powinny przewidywać, iż w **Obiekcie** stosowana będzie **Oplata marketingowa**, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, zostały wskazany we wzorze umowy, który stanowi **Załącznik nr 2 do Procedury**.
5. Dyrektor – Pełnomocnik Zarządu ds. realizacji inwestycji może wyrazić zgodę na to, aby postanowienia zawieranej Umowy, zakładały obniżenie albo odstąpienie od pobierania niektórych opłat, o których mowa w ust. 1-3.
6. Wzór umowy stanowiący **Załącznik nr 2 do Procedury** będzie wykorzystany do **Nieruchomości**.
7. Wzór umowy, o którym mowa w ust. 4, będzie przedmiotem negocjacji z oferentami na etapie **Postępowania** w zakresie wskazanym w Zaproszeniu do negocjacji.

Rozdział 4. Postępowanie związane z oddawaniem Nieruchomości w najem

§ 7.

Ogólne postanowienia odnośnie trybów oddawania nieruchomości w najem

1. Za organizację, koordynację działań związanych z **Postępowaniem** i jego prawidłowy przebieg, zgodny z opisem postępowania na wybór najemcy, Regulaminem postępowania i niniejszą **Procedurą** odpowiada **Dyrektor**.
2. Oddanie **Nieruchomości** w najem nastąpi po przeprowadzeniu **Postępowania** zgodnie z Regulaminem postępowania, który stanowi **Załącznik nr 3 do Procedury**.
3. Wszyscy potencjalni Najemcy muszą spełnić odpowiednio warunki określone w Regulaminie postępowania.
4. Jeżeli w wyniku pierwszego **Postępowania** nie zostanie wyłoniony Najemca, istnieje możliwość obniżenia wywoławczej stawki miesięcznego czynszu najmu nieruchomości o maksymalnie 30% od wartości stawki pierwotnej tego czynszu, zaś w sytuacji kolejnego niewyłonienia Najemcy, istnieje możliwość obniżenia pierwotnej stawki czynszu najmu maksymalnie o 60% od pierwotnej wywoławczej kwoty miesięcznego czynszu netto.
5. Decyzja w przedmiocie obniżenia wartości stawki pierwotnej czynszu najmu, o którym to obniżeniu mowa w ust. 4 wymaga zgody Zarządu PLK S.A.

§ 8

Postępowanie

1. Postępowanie ma charakter nieograniczony i składa się każdorazowo z dwóch etapów:
 - 1) I etap – pisemny – składanie Odpowiedzi na zaproszenie do negocjacji;
 - 2) II etap – ustny - negocjacje indywidualne.
2. Celem **Postępowania** jest wyłonienie Najemcy oraz uzgodnienie istotnych postanowień **Umowy**.
3. **Postępowanie** prowadzone jest w oparciu o zasady określone w Regulaminie postępowania oraz Zaproszeniu do negocjacji.
4. Dokumenty, o których mowa w ust. 3, są zamieszczane na Platformie Zakupowej.
5. Dodatkowo informacja o **Postępowaniu** musi być przesłana za pośrednictwem poczty elektronicznej do osób i podmiotów, które wcześniej wyrażały zainteresowanie przedmiotem najmu.

6. Ogłoszenie może zostać zamieszczone w prasie lokalnej lub innych lokalnych mediach i w miejscach zwyczajowo przyjętych w danej miejscowości.

Rozdział 5. Uzyskanie wymaganych zgód oraz zawarcie Umowy

§ 9

Uzgadnianie projektu Umowy

Wynegocjowany zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 7 i §8 ust. 2 **Procedury** projekt **Umowy** podlega uzgodnieniom zgodnie z obowiązującymi w PLK S.A. wewnętrznymi procedurami w tym zakresie.

§ 10.

Przygotowanie wniosku o wyrażenie zgód na zawarcie Umowy albo zamknięcie negocjacji bez wyboru

1. W przypadku, gdy wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia zostanie oszacowana powyżej 50.000 euro (obliczoną na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez NBP) **Komórka komercjalizująca** w porozumieniu z **IZ** oraz komórką ds. weryfikacji wniosków w Centrum Realizacji Inwestycji przygotowuje wnioski i materiały na posiedzenia Organów Spółki, zgodnie z wewnętrznymi procedurami, w sprawie uzyskania zgody na zawarcie **Umowy** (tj. do świadczenie niepieniężnego Spółki).
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, kierowany jest do Zarządu Spółki zgodnie z obowiązującymi w Spółce procedurami.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać:
 - 1) projekt uchwały Zarządu PLK S.A. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie **Umowy** albo w sprawie zamknięcia negocjacji bez wyboru wraz z uzasadnieniem i ewentualną propozycją obniżenia czynszu (por. §7 ust. 4 i 5 **Procedury**);
 - 2) zgodę PKP S.A. dla nieruchomości położonych na gruntach objętych umową nr D50-KN-1L/01 z dnia 27 września 2001 r. zawartej pomiędzy PLK S.A. i PKP S.A.;
 - 3) projekt wniosku do Rady Nadzorczej, wraz z projektem uchwały Rady Nadzorczej (jeśli jest wymagana zgoda Rady Nadzorczej w myśl Statutu PLK S.A.);
 - 4) projekt wniosku do ministra właściwego ds. transportu (uzyskanie danego dokumentu/zgody możliwe jest również na późniejszym etapie sprawy);
 - 5) wynegocjowany projekt **Umowy** zaparaflowany przez obie strony (dotyczy uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie Umowy);
 - 6) aktualny operat szacunkowy, w oparciu o który przygotowano wyjściowe stawki czynszu (por. §5 **Procedury**) – nie starszy niż 1 rok;
 - 7) informację o liczbie przeprowadzanych postępowań na wybór najemcy i proponowanych w postępowaniu stawkach czynszu;
 - 8) oryginalny odpis zwykły z księgi wieczystej poświadczony przez sekretarza sądowego - dokument nie powinny być starsze niż 3 miesiące;
 - 9) wypis z rejestru gruntów z wrysem z mapy ewidencyjnej - dokumenty nie powinny być starsze niż 3 miesiące;
 - 10) najważniejsze informacje na temat **Nieruchomości** (m.in. wyszczególnienie danych ewidencyjnych identyfikujących składniki aktywów trwałych, sposób rozporządzenia, uzasadnienie gospodarcze czynności prawne), której dotyczy wniosek wraz z wyciągiem z ewidencji środków trwałych;
 - 11) pełnomocnictwo radcy prawnego, który dokonywał poświadczenia za zgodność z oryginałem dokumentów, które nie stanowią oryginałów i wymagają poświadczenia za zgodność z oryginałem.
4. Załączniki, o których mowa w ust. 3 pkt 1 - 10, powinny zostać przygotowane bądź pozyskane zgodnie z obowiązującymi w PLK SA wewnętrznymi procedurami w tym zakresie.
5. Do wniosku na posiedzenie Rady Nadzorczej dołącza się dokumenty wymienione w ust. 3 pkt 3 – 8 wraz z wypisem uchwały podjętej przez Zarząd.
6. Wniosek do ministra właściwego ds. transportu składa się z pośrednictwem Biura Sprzedaży Centrali Spółki zgodnie z §5 ust. 16 załącznika do uchwały Nr 335/2022 Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie wprowadzenia „Zasad zawierania umów najmu infrastruktury kolejowej z podmiotami zewnętrznymi”.

§ 11.

1. W przypadku, gdy wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia zostanie oszacowana poniżej lub równo 50.000 euro (obliczoną na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez NBP) **Komórka komercjalizująca** w porozumieniu z **IZ** wnioskuję o zgodę na zawarcie **Umowy** do Dyrektora Centrum Realizacji Inwestycji (IR).
2. W przypadku konieczności zamknięcia negocjacji bez wyboru **Komórka komercjalizująca** w porozumieniu z **IZ** oraz komórką ds. weryfikacji wniosków w Centrum Realizacji Inwestycji przygotowuje materiały na posiedzenia Organów Spółki, zgodnie z przepisami wewnętrznymi, w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie czynszu (por. §7 ust. 4 i 5 Procedury) – postanowienia §10 stosuje się odpowiednio.

§ 12.

Zawarcie Umowy

1. Wyznaczenie terminu podpisania z Klientem **Umowy** powinno nastąpić niezwłocznie po uzyskaniu wymaganych w danym przypadku zgód, w szczególności zgód korporacyjnych i zgody ministra właściwego ds. transportu albo uzyskania zgody, o której mowa w §11.
2. Podpisanie **Umowy** może nastąpić poprzez złożenie na **Umowie** kwalifikowanych podpisów elektronicznych lub podpisanie jej w wersji papierowej przez Strony.
3. PLK S.A. podpisuje **Umowę** po otrzymaniu egzemplarza **Umowy** podpisanego przez Najemcę. Za datę zawarcia **Umowy** przyjmuje się datę podpisania **Umowy** przez ostatnią ze stron.
4. Osobami umocowanymi do podpisania **Umowy** w imieniu PLK S.A. po uzyskaniu odpowiednich zgód, o których mowa w §10-12, są:
 - 1) Dyrektor – Pełnomocnik Zarządu ds. realizacji inwestycji;
 - 2) Pierwszy Zastępca Dyrektora Centrum ds. realizacji umów inwestycyjnych (IR01ZA);
 - 3) Zastępca Dyrektora Projektu – Zespół Projektu nr 1/11.
5. Wymagane jest złożenie podpisów pod **Umową** dwóch osób spośród osób wskazanych w ust. 4.
6. Niezwłocznie po podpisaniu **Umowy**, **Komórka komercjalizująca** przekazuje **Umowę** do **IZ** wraz z aktami sprawy w celu dalszego procedowania, w tym do przekazania Najemcy przedmiotu **Umowy** na zasadach określonych w §7 ust. 1 i 3 w zw. z § 3 ust. 3 załącznika do Uchwały Nr 335/2022 Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie wprowadzenia „Zasad zawierania umów najmu infrastruktury kolejowej z podmiotami zewnętrznymi”.
7. Jeżeli wybrany Klient uchyla się od zawarcia **Umowy** lub zrezygnował z jej zawarcia w terminie uzgodnionym z PLK S.A. należy:
 - 1) wdrożyć działania mające na celu zawarcie **Umowy**, tj. wybór oferenta, który zaproponował następną w kolejności najkorzystniejszą ofertę w przeprowadzonym **Postępowaniu**; lub
 - 2) ogłosić nowe **Postępowanie**.

Rozdział 7. Postanowienia końcowe

§ 13.

1. Przekazywanie akt sprawy do dalszego prowadzenia innej osobie w ramach **Komórki komercjalizującej** oraz przekazywanie lub wypożyczanie oryginałów dokumentów z akt sprawy jest realizowane zgodnie z przepisami wewnętrznymi PLK S.A. określonymi w instrukcji kancelaryjnej.
2. Akta prowadzonej sprawy **Umowy** muszą obejmować wszystkie dokumenty wytworzone w trakcie procesu, zgodnie z instrukcją kancelaryjną i rzeczowym jednolitym wykazem akt.

Rozdział 8. Załączniki do procedury

§ 14.

Załączniki do Procedury stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 – Wykaz Nieruchomości
- 2) Załącznik nr 2 – Wzór umowy bez załączników
- 3) Załącznik nr 3 – Regulamin postępowania