

Warszawa, 6 listopada 2024 r.

## **Zaproszenie do negocjacji**

**PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna („PLK S.A.”) zaprasza do negocjacji**  
w sprawie oddania przez PLK S.A. nieruchomości do odpłatnego używania na podstawie umowy najmu.

NR POSTĘPOWANIA 365/9090

Warszawa Zachodnia – lokal handlowo-usługowy nr U-1.31A o pow. 88,42 m<sup>2</sup>

Negocjacje zostaną przeprowadzone zgodnie z Procedurą procesu komercjalizacji „Galerii - Warszawa Zachodnia” przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. („Procedura”), Regulaminem postępowania na oddanie przez PLK S.A. nieruchomości do odpłatnego korzystania na podstawie umowy najmu na terenie „Galerii - Warszawa Zachodnia” (stanowiącym załącznik nr 3 do Procedury – „Regulamin”) oraz niniejszym zaproszeniem.

Przedmiotem najmu jest lokal oznaczony na layout „Galerii - Warszawa Zachodnia” numerem U-1.31A o łącznej powierzchni 88,42 m<sup>2</sup> położony w „Galerii - Warszawa Zachodnia” przy ul. Tunelowej 6, 01-221 Warszawa („Obiekt”).

Pod działalność handlowo - usługową **z wyłączeniem:**

- kawiarni,
- restauracji.

Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich.

Przedmiot najmu można oglądać po telefonicznym uzgodnieniu z Małgorzatą Odyjewską tel.: 572 630 231 adres e-mail: [komercjalizacja@plk-sa.pl](mailto:komercjalizacja@plk-sa.pl)

Lokal zostanie przekazany w stanie deweloperskim zamkniętym do adaptacji przez i na koszt Najemcy.

Lokal do wynajęcia znajduje się w Obiekcie w trakcie budowy, nie jest obecnie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem – trwają prace budowlane, wykończeniowe – planowana data przekazania lokalu II połowa 2025 r.

Okres najmu: czas oznaczony 5 lat (z okresem wypowiedzenia określonym w umowie).

Przedmiotem negocjacji będzie: Czynsz najmu netto w skali miesiąca oraz istotne warunki umowy, tj.:

- 1) wysokość opłaty marketingowej,
- 2) Zabezpieczenia Wykonania Umowy – por. §22 i §23 Wzoru umowy najmu,
- 3) wysokość Czynszu od Obrotu (%),
- 4) propozycje nowych postanowień do Umowy najmu zgłaszane przez Uczestnika Postępowania.

PLK S.A. informuje, iż wszelkiego rodzaju Regulaminy, wzory dokumentów oraz Podręczniki najemców stanowiące załączniki do Umowy najmu nie podlegają negocjacjom.

Wywoławcza stawka czynszu najmu wynosi:  $574,87 \text{ zł/m}^2/\text{m-c} * 88,42\text{m}^2 = 50\,830,01 \text{ zł/m-c} + \text{VAT}$

Oprócz czynszu, Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za media i usługi / zawarcia odrębnych umów na dostawę mediów i usługi, zgodnie z załączonym projektem umowy. Ponadto najemca ponosić będzie:

- miesięczną zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości  $33 \text{ zł/m}^2 + \text{VAT}$
- miesięczną zryczałtowaną opłatę marketingową w wysokości  $4 \text{ zł/m}^2 + \text{VAT}$
- czynsz od obrotu
- jednorazową opłatę koordynacyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu + VAT

Warunkiem uczestnictwa w negocjacjach jest wpłata wadium, w kwocie 30 498,01 zł (słownie: trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych, 01/100), na konto 05 1240 6292 1111 0010 9552 7045, w terminie do składania Odpowiedzi na zaproszenie do negocjacji (uznanie wpłaty na rachunku Zapraszającego) oraz akceptacja warunków Postępowania i złożenie wymaganych Procedurą oświadczeń, dokumentów oraz Odpowiedzi na zaproszenie do negocjacji.

Oferent musi przedłożyć wizualizację zagospodarowania lokalu zgodnie z konceptem lub przykładowe zdjęcia istniejących lokali (konceptu), który będzie powielony - o ile jest prowadzona taka działalność.

PLK S.A. zastrzega sobie prawo odwołania Postępowania oraz jego unieważnienia lub zmiany warunków na zasadach określonych w Procedurze.

Odpowiedzi na zaproszenie do negocjacji należy składać w Punkcie Kancelaryjnym Biura Centrum Realizacji Inwestycji – ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa w terminie do 21 listopada 2024 r. do godziny 9:00 (decydujący jest termin wpływu, a nie data stempla pocztowego).

Odpowiedź na zaproszenie do negocjacji powinna zostać sporządzona na Formularzu stanowiącym załącznik do niniejszego Zaproszenia do negocjacji.

Odpowiedź na zaproszenie do negocjacji powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, na której należy napisać: nazwę nadawcy (Oferenta), odbiorcy (PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.,

ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa; Komórka komercjalizująca: Andrzej Solecki, Małgorzata Odyjewska), tytuł postępowania (Postępowanie na Warszawa Zachodnia – lokal handlowo-usługowy nr U-1.31A o pow. 88.42 m<sup>2</sup> – NR POSTĘPOWANIA 365/9090) oraz dopisek „**NIE OTWIERAĆ**”.

Otwarcie Odpowiedzi na zaproszenie nastąpi w dniu 21 listopada 2024 r. o godzinie 11:00 w siedzibie PLK S.A. przy ul. Targowej 74 w Warszawie – sala 307 C.

Ocenie będą podlegać Oferty złożone przez uczestników negocjacji po zakończeniu negocjacji ustnych, wg następujących kryteriów:

- 1) Czynsz najmu netto w skali miesiąca max. 70% w ocenie Ofert

Ilość punktów w tym kryterium będzie liczone wg wzoru:

$$\text{Ilość punktów (Czynsz)} = C_{\text{oferowana}} / C_{\text{max}} * 70 \text{ punktów}$$

Gdzie:

$C_{\text{oferowana}}$  – Czynsz najmu netto w skali miesiąca wpisana w badanej ofercie

$C_{\text{max}}$  – Najwyższy czynsz najmu netto w skali miesiąca spośród zaproponowanych wszystkich ofert,

- 2) Estetyka konceptu max. 10% w ocenie Ofert

Członkowie Zespołu negocjacyjnego będą oceniać Estetykę konceptu w następującym zakresie:

- wpisywanie się lokalu w ogólne założenia Galerii – Warszawa Zachodnia,
- wpisywanie się w specyficzny charakter Galerii – Warszawa Zachodnia, tj. przejście podziemne, stacja.

W celu dokonania oceny w kryterium Estetyka konceptu członkowie Zespołu negocjacyjnego będą przyznawać indywidualne punkty każdemu Oferentowi kierując się własną wiedzą oraz doświadczeniem (maksymalnie 10 punktów).

Przyznane przez członków Zespołu negocjacyjnego punkty danego Oferenta zostaną zsumowane i podstawione do wzoru w celu określenia ostatecznej ilości punktów Oferty w kryterium Estetyka konceptu:

$$\text{Ilość punktów (Estetyka konceptu)} = \frac{\text{Sumowana ilość punktów badanej Oferty}}{\text{Najwyższa Sumowana ilość punktów spośród badanych Ofert}} * 10 \text{ punktów}$$

- 3) Liczba istotnych zmian do umowy najmu max. 20% w ocenie Ofert

- A) wysokość opłaty marketingowej,

Opłata utrzymana na poziomie proponowanym przez PLK S.A. – 2 pkt

Opłata obniżona przez Oferenta – 0 pkt

- B) Zabezpieczenia Wykonania Umowy – por. §22 i §23 Wzoru umowy najmu,

Zabezpieczenia Wykonania Umowy utrzymane w kształcie proponowanym przez PLK S.A. – 5 pkt

Zmodyfikowano postanowienia w zakresie Zabezpieczenia Wykonania umowy na wnioszek Oferenta – 0 pkt

C) wysokość Czynszu od Obrotu (%)

Ilość punktów (wysokość Czynszu od Obrotu) =  $P_{\text{oferowana}} / P_{\text{max}} * 5$  pkt (zaokrąglane do dwóch miejsc po przecinku)

Gdzie:

$P_{\text{oferowana}}$  – Wysokość Czynszu od Obrotu, który został wpisany do badanej oferty

$P_{\text{max}}$  – Najwyższy Czynsz od Obrotu spośród wszystkich ofert

W przypadku zaoferowania wartości 0% oferent otrzyma 0 punktów w przedmiotowym kryterium – jednocześnie będzie to traktowane jako propozycja nowego postanowienia do Umowy najmu zgłaszana przez Uczestnika Postępowania.

D) propozycje nowych postanowień do Umowy najmu zgłaszane przez Uczestnika Postępowania.

Wprowadzono nowe postanowienia do Umowy najmu – 0 pkt

Nie wprowadzono nowych postanowień Umowny najmu – 8 pkt

Oferta z najwyższą łączną punktacją (suma przyznanych punktów – por. pkt 1, 2 i 3) zostanie uznana za najkorzystniejszą

W przypadku zgłoszenia w Odpowiedzi na Zaproszenie do negocjacji zmian do negocjowanej umowie najmu nie akceptowanych przez PLK S.A. i podtrzymanych przez Oferenta na etapie ustnej części negocjacji, oferta będzie podlegała odrzuceniu.

Dodatkowych informacji na temat Postępowania udziela:

- 1) Małgorzata Odyjewska, tel.: 572 630 231, adres e-mail: [komercjalizacja@plk-sa.pl](mailto:komercjalizacja@plk-sa.pl) w zakresie przedmiotu Postępowania,
- 2) Andrzej Solecki, tel.: 515 736 411, adres e-mail: [komercjalizacja@plk-sa.pl](mailto:komercjalizacja@plk-sa.pl) w zakresie spraw formalnych.

W przypadku naruszenia Regulaminu mających lub mogących mieć wpływ na wynik Postępowania oferentowi przysługuje prawo do wniesienia skargi na zasadach określonych w §20 Regulaminu.

#### Załączniki

- 1) Formularz Odpowiedzi na zaproszenie do negocjacji
- 2) Wzór umowy najmu
- 3) Rzut lokalu na planie
- 4) Layout – rzuty lokalu
- 5) Wizualizacje
- 6) Opis techniczny lokalu
- 7) Procedura wraz z Regulaminem

Oferent zainteresowany pozyskaniem Pozostałych załączników do Umowy najmu proszony jest o kontakt mailowy na adres: [komercjalizacja@plk-sa.pl](mailto:komercjalizacja@plk-sa.pl)