

**REGULAMIN ŚWIADCZENIA USŁUG I REALIZACJI PRAWA  
PIERWSZEŃSTWA W „WARSZAWSKIM ROLNO-SPOŻYWCZYM RYNKU  
HURTOWYM” S.A. W BRONISZACH**

Niniejszy Regulamin określa:

- prawa i obowiązki użytkowników terenów handlowych, zwanych dalej Rynkiem Hurtowym, administrowanych przez Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy SA w Broniszach, zwaną dalej Spółką,
- tryb i zasady realizacji prawa pierwszeństwa akcjonariuszy, będących producentami lub dystrybutorami produktów rolno-spożywczych, do korzystania na podstawie umów zawartych ze Spółką z pomieszczeń handlowych należących do Spółki.

**I. OBSZAR HANDLU**

1. Działalność Rynku Hurtowego odbywa się w miejscowości Bronisze, gm. Ożarów Mazowiecki, na terenie administrowanym przez „Spółkę”.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1, polega wyłącznie na handlu hurtowym.

**II. GODZINY OTWARCIA**

1. Godziny otwarcia i sprzedaży ustala Zarząd Spółki, zwany dalej Zarządem.

**III. SPRZEDAJĄCY I KUPUJĄCY**

1. Sprzedającym na terenie Rynku Hurtowego może być producent rolny - płatnik podatku gruntowego lub od działów specjalnych produkcji rolnej, a także przedsiębiorcy, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w oparciu o obowiązujące przepisy.
2. Kupującym na terenie Rynku Hurtowego może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej.
3. Zarząd może dopuścić inne podmioty niż wskazane w ust. 1 do sprzedaży na terenie Rynku Hurtowego, wskazując jakie to podmioty oraz na jakich zasadach zostały dopuszczone.

**IV. PRAWO WSTĘPU NA RYNEK HURTOWY**

1. Prawo wstępu i pobytu na terenie Rynku Hurtowego przysługuje jedynie osobom do tego upoważnionym, które zapoznały się i zaakceptowały postanowienia niniejszego Regulaminu po okazaniu ważnego dokumentu (karty wjazdowej lub biletu), wydanej przez Administrację Rynku Hurtowego.
2. Nabycie (otrzymanie) biletu lub karty wjazdowej stanowi upoważnienie, o którym mowa w ust. 1, i jest równoznaczne ze złożeniem przez posiadacza biletu lub karty wjazdowej oświadczenia o zapoznaniu się z treścią niniejszego Regulaminu.

3. Bilet uprawnia do jednokrotnego lub wielokrotnego wstępu/wjazdu przez jedną osobę lub jeden samochód. Użytkownicy Rynku Hurtowego są zobowiązani do posiadania kart wjazdowych lub biletów i okazywania ich na żądanie uprawnionych służb.
4. Dzieci poniżej lat 15 mogą przebywać na terenie Rynku Hurtowego jedynie pod opieką osób dorosłych.
5. Do bezpłatnego wjazdu na teren Rynku Hurtowego uprawnieni są najemcy powierzchni, oraz ich personel legitymujący się kartami wjazdowymi. Zakres uprawnień w ramach bezpłatnego wstępu i pobytu na terenie Rynku Hurtowego określi Zarząd.

## **V. TOWARY DOPUSZCZONE DO OBROTU**

1. Towarami dopuszczonymi do obrotu na terenie Rynku Hurtowego są:
  - 1) kwiaty cięte, doniczkowe, rośliny suche, sztuczne oraz akcesoria kwiaciarskie i materiały szkółkarskie,
  - 2) owoce i warzywa, sałatki, kiszonki, runo leśne,
  - 3) przetworzone produkty spożywcze, nabiał i jaja,
  - 4) nasiona suche, susze owocowe i warzywne,
  - 5) alkohole i używki, jeżeli w obrocie nimi wymagana jest koncesja, jej uzyskanie/posiadanie jest warunkiem dopuszczenia do sprzedaży u danego sprzedającego,
  - 6) mięso, drób i ich przetwory na warunkach określonych w przepisach higieniczno-sanitarnych,
  - 7) produkty z morza i słodkich wód oraz ich przetwory na warunkach określonych w przepisach higieniczno-sanitarnych,
  - 8) opakowania związane z towarami dopuszczonymi do obrotu.
2. Zarząd może określić inne towary dopuszczone do obrotu na terenie Rynku.

## **VI. PRZYDZIAŁ POWIERZCHNI HANDLOWYCH I INNYCH**

1. Najemcą powierzchni handlowych Rynku Hurtowego może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej.
2. Zarząd może ustalić, iż zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony może być poprzedzone podpisaniem umowy na czas określony.
3. Zarząd ogłasza ofertę wynajmu określonej wolnej powierzchni handlowej, wyznaczając termin składania odpowiedzi na ofertę oraz przewidywany termin podpisania umowy najmu.
4. Zarząd może zastrzec w umowie najmu zakaz podnajmu powierzchni handlowej przez najemcę.
5. Odpowiedź na ofertę przyjmuje Zarząd.
6. Odpowiedzi na ofertę złożone przez akcjonariuszy będących producentami lub dystrybutorami produktów rolno-spożywczych rozpatrywane są przez Zarząd w pierwszej kolejności.

7. Zarząd decyduje o przyznaniu i lokalizacji powierzchni dla poszczególnych najemców, biorąc pod uwagę:
  - 1) liczbę posiadanych akcji „Warszawskiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego” S.A. oraz czas ich posiadania,
  - 2) dotychczasową wielkość wynajmowanej powierzchni handlowej przez najemcę oraz prawidłowość wywiązywania się ze wszystkich zobowiązań wobec Spółki,
  - 3) wzajemne położenie oferowanej powierzchni względem dotychczas wynajmowanej powierzchni handlowej akcjonariusza (preferencja sąsiadów),
  - 4) rodzaj prowadzonej przez potencjalnego najemcę działalności gospodarczej oraz proponowane przez niego warunki najmu.
8. Wszyscy producenci (członkowie grup producenckich) wspólnie wykorzystujący wynajmowaną powierzchnię, a także autoryzowani dystrybutorzy producenta (występujący w jego imieniu) winni być wyszczególnieni w umowie najmu.
9. Jeżeli dany oferent nie podpisze umowy najmu na przydzieloną powierzchnię w wyznaczonym terminie, traci prawo domagania się podpisania tej umowy. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych wypadkach może mu zostać wyznaczony przez Zarząd dodatkowy termin na przystąpienie do podpisania umowy.
10. Najemca powierzchni handlowej jest zobowiązany do uiszczenia kaucji na zabezpieczenie ewentualnych jego przyszłych zobowiązań, wobec Spółki, w wysokości i w terminie, określonych w indywidualnych umowach najmu.
11. Wpłacona kaucja zostanie zwrócona najemcy po ustaniu stosunku najmu, po potrąceniu ewentualnych kosztów, szkód, lub zaległości w opłatach (wraz z odsetkami) lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z Powierzchni, z zastrzeżeniem ust. 12. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia wydania przez Najemcę powierzchni handlowej do dyspozycji Administracji Rynku Hurtowego.
12. W przypadku regularnego uiszczania opłat czynszowych przez okres dwóch lat od daty zawarcia umowy najmu powierzchni handlowej, najemca ma prawo dokonać, za zgodą Zarządu, zmiany wpłaconej kaucji na inną formę zabezpieczenia bezgotówkowego, wpłaconą zaś kaucję Zarząd zaliczy na poczet należnych opłat czynszowych.

## **VII. OPŁATY CZYNSZOWE**

1. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z użytkowaną przez niego powierzchnią. W szczególności, jest on zobowiązany do uiszczania z góry comiesięcznej pełnej opłaty za wynajmowaną powierzchnię, a także innych dodatkowych opłat wynikających z eksploatacji wynajmowanej powierzchni według ustalonych cenników, w wysokości i w czasie określonym w indywidualnych umowach najmu.

2. Wszelkie inne powierzchnie poza przydzielonymi, mogą być przez najemców użytkowane tylko za zgodą Zarządu i pod warunkiem uiszczenia za nie wyznaczonej przez Spółkę opłaty. Korzystanie z nich nie może w jakikolwiek sposób ograniczać swobody poruszania się po powierzchniach, mających służyć ogółowi sprzedających i kupujących.
3. Najemca powierzchni handlowej, w halach kwiatów, owoców i warzyw oraz spożywczej ma prawo korzystać z przylegającego do wynajmowanej powierzchni pasa ekspozycyjnego.
4. Zarząd określi szczegółowe zasady regulujące sposoby wykorzystywania i użytkowania pasa ekspozycyjnego.

## **VIII. UŻYTKOWANIE I UTRZYMANIE WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI**

1. Z udostępnionych powierzchni najemca może korzystać tylko dla celów i na warunkach określonych w umowie najmu. Wszelkie odstępstwa od tych zasad mogą mieć miejsce jedynie w wyjątkowych wypadkach, po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu.
2. Najemca jest zobowiązany do posiadania aktualnej listy osób zatrudnionych na podstawie przepisów prawa i niezwłocznego aktualizowania tych danych w wypadku zaistnienia zmian. Osoby te zobowiązane są do noszenia identyfikatorów wydanych przez najemcę zgodnie z wzorem udostępnionym przez Administrację Rynku Hurtowego. Najemca wskazuje Administracji Rynku Hurtowego (Służba Porządkowa Bronisze) upoważnioną osobę, którą należy powiadamiać o zaistniałych zdarzeniach wymagających obecności na Rynku Hurtowym lub wiedzy o tych zdarzeniach najemcy lub jego przedstawiciela i sposób kontaktu z tą osobą zapewniający ciągłą łączność. Administracja Rynku Hurtowego ma prawo komisyjnie wejść do boksów w przypadkach wystąpienia zdarzeń wymagających natychmiastowej interwencji. Zasady i tryb komisyjnego wejścia określi Zarząd.
3. Sprzedający i Kupujący zobowiązani są do wykonywania wszystkich czynności w obrocie towarami dopuszczonymi do obrotu i ich ewentualnym przerobie, z zachowaniem warunków zapewniających środkiem spożywczym właściwą jakość zdrowotną.
4. Użytkownik jest odpowiedzialny za utrzymanie w należyтым stanie wszystkich oddanych mu do użytkowania powierzchni i urządzeń, przez cały okres działalności.
5. Najemca może przeprowadzić ulepszenia wynajmowanej powierzchni wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Administracji Rynku Hurtowego, oraz po przedłożeniu przez najemcę dokumentacji i stosownych pozwoleń wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Po zakończeniu prac budowlanych, przed rozpoczęciem użytkowania modernizowanej powierzchni, najemca zobowiązany jest przedłożyć do Administracji Rynku Hurtowego niezbędne dokumenty potwierdzające zakończenie i odbiór prac zgodnie

z prawem budowlanym. Jeżeli prace nie zostaną wykonane zgodnie z zezwoleniem, a użytkownik, mimo wezwania go i wyznaczenia mu nieprzekraczalnego terminu nie dostosuje ulepszeń zajmowanej przez niego powierzchni do zaleceń – Administracja Rynku Hurtowego jest upoważniona do dokonania rozbiórki i przywrócenia należytego stanu powierzchni na koszt najemcy.

6. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w wynajmowanej powierzchni.
7. Najemcy powierzchni na terenie Rynku Hurtowego zobowiązani są do zapoznania się z postanowieniami instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania ich.
8. Najemcy powierzchni na terenie Rynku Hurtowego odpowiadają za stan bezpieczeństwa pożarowego i BHP na użytkowanej powierzchni.
9. Administracja Rynku Hurtowego umożliwi korzystanie przez najemców powierzchni z organizowanych przez Rynek Hurtowy szkoleń z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, itd.

#### **IX. OZNAKOWANIE WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI I REKLAMA**

1. Każda wynajmowana powierzchnia winna być oznakowana, w widoczny sposób, nazwiskiem najemcy lub nazwą firmy wynajmującej. Tablice lub inne oznakowania winny być wykonane zgodnie z wzorem opracowanym przez Spółkę- przy czym koszty ich wykonania i zamontowania oraz konserwacji ponosi najemca.
2. Dodatkowo, na zasadach określonych w ust. 1, dopuszcza się możliwość umieszczenia reklamy, jednak wyłącznie w zakresie dotyczącym działalności gospodarczej, prowadzonej w obrębie wynajmowanej powierzchni.
3. Reklamy na zewnątrz wynajmowanej powierzchni i na zewnątrz budynków oraz reklamy działalności gospodarczej, której najemca nie prowadzi w obrębie wynajmowanej powierzchni, można umieścić na koszt najemcy tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Administracji Rynku Hurtowego, i po uiszczeniu odpowiedniej opłaty ustalonej przez Zarząd.
4. Wszyscy najemcy powierzchni handlowych, magazynowych i biurowych zlokalizowanych na terenie Rynku Hurtowego mają prawo do korzystania ze wspólnej organizacji i prowadzonej przez Spółkę promocji i reklamy Rynku Hurtowego, i jego użytkowników na zasadach określonych przez Zarząd.

#### **X. STATYSTYKA I INFORMACJA RYNKOWA I CENOWA**

1. Spółka jest upoważniona do zbierania danych dla celów statystycznych oraz informacji rynkowej i cenowej.

## **XI. ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU**

1. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić wskutek:
  - 1) dobrowolnej rezygnacji najemcy po uprzednim wypowiedzeniu umowy najmu, w trybie i terminie określonym tą umową,
  - 2) niepłacenia przez najemcę, mimo upomnienia, opłat czynszowych i innych zobowiązań przez co najmniej dwa miesiące, w trybie i terminie określonym tą umową,
  - 3) użytkowania, mimo upomnienia, wynajmowanej powierzchni w sposób sprzeczny z zawartą umową, w trybie natychmiastowym,
  - 4) nieużytkowania, przez najemcę, nieprzerwanie przez okres dłuższy niż 14 dni (łącznie - w okresie 1 miesiąca) wynajmowanej powierzchni, bez poinformowania i uzyskania pisemnej zgody Zarządu, w trybie i terminie określonym tą umową,
  - 5) udostępnienia wynajmowanej powierzchni handlowej, magazynowej i biurowej osobom trzecim, w trybie natychmiastowym,
  - 6) w wyniku utraty przez najemcę prawa do prowadzenia działalności gospodarczej, w trybie natychmiastowym,
  - 7) nieposiadania ważnej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie Rynku Hurtowego, bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## **XII. OPRÓŻNIANIE I ZWROT WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI**

1. W przypadku ustania stosunku najmu, powierzchnię należy zwrócić i przekazać do dyspozycji Administracji Rynku Hurtowego całkowicie opróżnione i wysprzątane, w stanie nie pogorszonym od przyjętego, w dniu ustania stosunku najmu.
2. W wypadku niewywiązania się przez najemcę z obowiązków określonych w ust. 1, Administracja Rynku Hurtowego, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu terminu, ma prawo po bezskutecznym upływie tego terminu przeprowadzić we własnym zakresie lub zlecić osobie trzeciej, wykonanie tych czynności na koszt najemcy zwalniającego wynajmowaną powierzchnię.
3. Jeżeli Najemca dokonał ulepszeń wynajmowanej powierzchni, Spółka po zakończeniu stosunku najmu może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu wynajmowanej powierzchni, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszenia mogą być zatrzymane nieodpłatnie w wypadku przedstawienia przez Najemcę umowy z nowym Najemcą, na mocy której dokonano rozliczeń i zapłaty za ulepszenia.
4. Wszystkie pozostawione rzeczy mogą być składowane na koszt zwalniającego wynajmowaną powierzchnię lub sprzedane, jeżeli składowanie wiązałoby się z nadmiernymi kosztami lub istnieją uzasadnione obawy, że kosztów tych nie da się wyegzekwować albo towar jest towarem łatwo psującym się.

### **XIII. RUCH POJAZDÓW I PIESZYCH**

1. Wszyscy uczestnicy ruchu zobowiązani są na terenie Rynku Hurtowego do przestrzegania zasad kodeksu drogowego i poleceń odpowiednich służb porządkowych.
2. Drogi, bramy i urządzenia pożarowe na terenie Rynku Hurtowego nie mogą być blokowane przez parkujące pojazdy.

### **XIV. UBEZPIECZENIA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

1. Każdy najemca powierzchni handlowej, magazynowej i biurowej ma obowiązek posiadać umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenie Rynku Hurtowego. Za spełnienie tego obowiązku zostanie uznane przystąpienie przez najemcę do (zbiorowego) pakietowego systemu ubezpieczeń, jeżeli zostanie mu zaproponowany przez Spółkę, w porozumieniu z zakładem ubezpieczeń.
2. Spółka odpowiada z tytułu szkód na osobach, szkód majątkowych tylko w przypadkach działania umyślnego lub rażącego niedbalstwa jej pracowników.
3. Obie strony mogą odstąpić od wzajemnych roszczeń w wyniku postępowania ugodowego.
4. Spółka nie odpowiada za szkody w mieniu powstałe w wyniku: wszelkich kradzieży oraz rabunku, ognia i innych zdarzeń losowych, zepsucia towarów, sprzętu, pojazdów i urządzeń należących do użytkowników lub użytkowanych przez nich. Mienie to powinno być ubezpieczone przez najemcę we własnym zakresie.
5. Spółka nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z eksploatacji Rynku Hurtowego, jeśli szkody te nie powstały w wyniku zawinionego postępowania pracowników Rynku Hurtowego, dotyczy to zwłaszcza szkód powstałych w związku z ruchem pojazdów i pieszych, zaopatrzenia w energię elektryczną, a także doprowadzenia i odprowadzenia wody.

### **XV. UREGULOWANIA SPECJALNE**

Wszyscy użytkownicy Rynku Hurtowego zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów higieniczno-sanitarnych i do respektowania poleceń wydawanych w tym zakresie przez uprawnione służby w tym udostępnienia wynajmowanej powierzchni.

### **XVI. UREGULOWANIA INNE**

1. Zarząd może uregulować szczegółowe sprawy związane z funkcjonowaniem Rynku Hurtowego.
2. Wszystkie zarządzenia Zarządu podane do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń i w innych miejscach ogólnie dostępnych są obowiązujące dla wszystkich przebywających na terenie Rynku Hurtowego.

3. Wszelkie wezwania oraz doręczenia innych pism, przewidziane w niniejszym Regulaminie lub w innych regulacjach odnoszących się do funkcjonowania Rynku Hurtowego, będą dokonywane przez uprawniony organ lub służby odpowiednio poprzez:
  - 1) wysłanie listu poleconego na adres do korespondencji podany ostatnio przez drugą stronę. Zwrot przesyłki poleconej przez pocztę będzie traktowany równoznacznie z doręczeniem,
  - 2) przekazanie w czasie działania Rynku Hurtowego za potwierdzeniem odbioru osobie wskazanej przez najemcę, o której mowa w dziale VIII ust. 2 niniejszego Regulaminu, równoznacznie z doręczeniem,
  - 3) przekazanie w sposób inny, w szczególności poprzez podanie do wiadomości na tablicach ogłoszeń, pozostawienie w miejscu wyznaczonym do korespondencji z określonymi najemcami.
4. Szczegółowe zasady użytkowania wynajmowanej powierzchni określono w indywidualnej umowie najmu i jej załącznikach z zachowaniem niniejszego Regulaminu.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy prawa.

## **XVII. INNE UWARUNKOWANIA**

1. Na terenie Rynku Hurtowego można prowadzić wyłącznie działalność przewidzianą przepisami funkcjonowania Rynku Hurtowego albo działalność, na której prowadzenie zgodę wydał Zarząd.
2. Teren Rynku Hurtowego jest dozorowany.
3. Ze względu na publiczny charakter działania Rynku Hurtowego jego Administracja ma prawo zwrócenia się do służb miejskich i Policji o pomoc.
4. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za kradzieże, zepsucie towaru, pojazdów, sprzętu i urządzeń należących do użytkowników Rynku Hurtowego lub użytkowanych przez nich.
5. Rzeczy znalezione należy niezwłocznie oddać do Administracji Rynku Hurtowego.
6. Administracja Rynku Hurtowego ma prawo do podejmowania działań i przeprowadzania prac dla dobra ogółu użytkowników.
7. Do egzekwowania przepisów porządkowych oraz poleceń Administracji Rynku Hurtowego uprawnieni są legitymujący się odpowiednimi identyfikatorami, pracownicy Administracji Rynku Hurtowego i Służby Porządkowej Bronisze.
8. Traci moc regulamin z 24 lutego 2010 r. przyjęty uchwałą Zarządu nr 37/2010 z dnia 24 lutego 2010 roku.
9. Regulamin wchodzi w życie z dniem zaakceptowania go przez Radę Nadzorczą.